

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.252/2026

Privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a trei imobile (locuințe) din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș, respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.09.2026, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a trei imobile (locuințe) din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș, respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3;

Văzând:

- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 10098 și valoarea de 27.944 lei;
- CF nr. 74617-C1-U8 Sebeș, cu nr. top. 1505/VII, 1506/1/VII;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 18158805 și valoarea de 120.145 lei;
- CF nr. 72741-C1-U1 Sebeș, cu nr. top. 1759/1/a/XIV;
- Fișa obiect de patrimoniu cu nr. de inventar 11101 și valoarea de 70.172 lei;
- CF nr. 100238-C1-U3 Sebeș, cu nr. cad. 100238-C1-U3;
- Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a trei imobile (locuințe) din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș, respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3;
- Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat AXACONSULT S.R.L.
- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.64205/23.09.2026;
- Raportul de specialitate nr.64214/23.09.2026 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari și raportul de specialitate nr.64714/24.09.2026 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.742/2026 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.745/2026 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Potrivit:

- Art. 2 și 6 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la Art. 334 – 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 354 și Art. 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza dispozițiilor art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a trei imobile (locuințe) din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș, respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3, constituit în Anexa nr. 1 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de expert evaluator autorizat ANEVAR – S.C. AXACOSULT S.R.L. având ca obiect determinarea valorii de piață a celor trei imobile (locuințe) situate administrativ în Municipiul Sebeș, situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș, respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3, în vederea vânzării, conform Anexelor nr. 2, 3 și 4 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de vânzare având ca obiect trei imobile (locuințe) din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș, respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3, conform Anexei nr. 5 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilelor identificate în Documentația de atribuire aprobată la Art. 3.

Art.5. Se aprobă prețul minim de pornire la licitație, după cum urmează:

- Pentru imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. nr. 1, ap. 7, județul Alba, înscris în C.F. nr. 74617-C1-U8 Sebeș, cu nr. top. 1505/VII, 1506/1/VII, cu suprafața utilă 27,95 mp, având cota de 7,56/100 părți indivize comune și cota de 26,64/535 părți teren atribuit, cotă de teren în proprietatea Statului Român în CF 74617, este de **43.000 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

- Pentru imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, județul Alba, înscris în C.F. nr. 72741-C1-U1 Sebeș, cu nr. top. 1759/1/a/XIV, cu suprafața construită de 46,35 mp (compus din: 2 camere, bucătărie, baie, 2 holuri, 1 debara, 1 balcon), cota părți comune pe apartament 5,1/100 (soclul din jurul blocului, trotuarul din jurul blocului, fundația blocului, zidurile despărțitoare dintre apartamente, placa de beton dintre nivele, acoperișul blocului – terasa, fridele de distribuție, instalația de protecție, coș de aerisire, coloană de apă rece, caldă și menajeră, coloanele de gaze, scurgerea pluvială, jgheaburi și burlane, ușa de la intrare în bloc, cu scările și holul de la intrare, casa scârilor, uscătoria și scările de serviciu), cote teren 12/244 în proprietate în CF 72741, este de **275.000 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

- Pentru imobilul locuință, situat administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3, județul Alba, înscris în C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, cu nr. cad. 100238-C1-U3, cu suprafața utilă de 26,61 mp (compus din: cameră în suprafață de 16,08 mp, cameră în suprafață de 10,53 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp), cote părți comune pe apartament 3,44/100 (fundația și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), cote teren 60,98/1775, proprietatea Statului Român, este de **95.000 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.6. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație publică desfășurată în baza Documentației de atribuire aprobată la Art. 3, în următoarea componență:

- 1) - Lupu Ovidiu..... (consilier local).....Președinte;
 - 2) - Milea Aurel.....(funcționar public).....membru;
 - 3) - Decean Cristina(funcționar public).....membru;
 - 4) - Costea Mihai(funcționar public).....membru;
 - 5) - Membru reprezentant ANAF (funcționar public).....membru;
- Secretar comisie.....Oltean Mirela

Membri supleanți:

- 1) - Alisie Crina.....(consilier local);
 - 2) - Bunea Ionel.....(funcționar public);
 - 3) - Dreghiciu Voichița.....(funcționar public);
 - 4) - Cipcigan Patricia.....(funcționar public);
 - 5) - Membru reprezentant ANAF.....(funcționar public);
- Secretar comisie (rezervă)..... Lazăr Maria

Art.7. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Primarul Municipiului Sebeș prin Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, Compartimentul Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare și Serviciul Venituri.

Art.8 Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;

- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- persoanelor nominalizate la art. 6;
- Serviciului Fiscal Municipal Sebeș.

Sebeș la 30.09.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, ITU ȘIMONA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	17
Împotrivă	
Abțineri	1
Neparticipare la vot	-

2 ex. MO/CG/CV conține 4 pagini și anexe

pagina 4 din 4

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării, prin procedură de licitație publică, a trei imobile (locuințe) din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș, respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3

1. Date generale privind imobilele:

- a) - Adresă: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7;
 - Categoria de folosință: locuință;
 - CF nr. 74617-C1-U8 Sebeș, cu nr. top. 1505/VII, 1506/1/VII;
 - Situația juridică: domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- b) - Adresă: Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14;
 - Categoria de folosință: locuință;
 - CF nr. 72741-C1-U1 Sebeș, cu nr. top. 1759/1/a/XIV;
 - Situația juridică: domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- c) - Adresă: localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3;
 - Categoria de folosință: locuință;
 - 100238-C1-U3 Sebeș, cu nr. cad. 100238-C1-U3;
 - Situația juridică: domeniul privat al Municipiului Sebeș

2. Situația actuală a imobilelor care fac obiectul vânzării

- Toate cele trei imobile sunt în prezent neînchiriate, necesitând reabilitări costisitoare pentru a putea fi închiriate;
- În cazul în care, după reabilitare, aceste imobile ar fi închiriate, chiria lunară ar asigura un venit redus la bugetul local;
- Reabilitarea, administrarea și întreținerea acestor locuințe generează costuri suplimentare pentru UAT.

3. Modalitatea de vânzare:

- Licitație publică

4. Baza legală a vânzării

- Art. 2 și 6 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 40/2021 privind aprobarea regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) raportat la Art. 334 – 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Art. 354 și Art. 355 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 108 lit. e), Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul fiscal – art. 292 alin. (2) lit. f) privind scutirea de TVA pentru locuințele care nu sunt construcții noi.

5. Valoarea de inventar al acestor imobile este de:

- Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 = 27.944 lei;
- Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14 = 120.145 lei;
- Imobilul locuință, situat administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3 = 70.172 lei;

Valoarea de vânzare al acestor imobile rezultate din raportul de evaluare este de:

- Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 = 41.185 lei;
- Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14 = 269.700 lei;
- Imobilul locuință, situat administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3 = 93.372 lei;

Valoarea raportului de evaluare este de 1.210 lei/locuință. Astfel, se propune **prețul de vânzare al imobilelor**, la care este inclus și valoarea raportului de evaluare, după cum urmează:

- Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 = 43.000 lei;
- Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14 = 275.000 lei;
- Imobilul locuință, situat administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3 = 95.000 lei;

6. Analiza oportunității

- Avantaje pentru UAT:
 - încasarea unor sume certe la bugetul local, superioare veniturilor obținute din chirii;
 - reducerea cheltuielilor de administrare a fondului locativ având în vedere că locuințele au o vechime considerabilă, fiind construite în anul 1890 și necesită lucrări de reparații majore care ar presupune cheltuieli importante din bugetul local;
 - eficientizarea utilizării patrimoniului municipiului.
- Impact bugetar:
 - venit unic și imediat la bugetul local;
 - lipsa TVA (operațiune scutită), conform Codului fiscal;
 - reducerea cheltuielilor viitoare de întreținere a locuințelor

7. Prețul minim de pornire a licitației

- Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 = 43.000 lei;
- Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14 = 275.000 lei;
- Imobilul locuință, situat administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3 = 95.000 lei;

8. Procedura de atribuire a contractului de vânzare este licitația publică (cu oferta în plic închis), criteriul de atribuire fiind „cel mai mare preț oferit”.

9. Termenul estimat de finalizare a procedurii este de 3 luni, calculate de la data adoptării hotărârii de aprobare a vânzării imobilului.

10. Concluzii

Vânzarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Sebeș este oportună din punct de vedere:

- juridic;
- economic -venit imediat și sigur la bugetul local.

RAPORT DE EVALUARE

Locuință Mihai Viteazu, nr. 1B

Adresa: Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 1B, parter, ap. 7, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș – Domeniul Privat

Client: Municipiul Sebeș

Destinatar: Consiliul Local al Municipiul Sebeș

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și destinatarului

- August 2026 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **Locuință Mihai Viteazu, nr. 1B**, având nr. de inventar 10098 situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 1B, parter, ap. 7, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 74617-C1-U8 Sebeș, nr. top. 1505/VII, 1506/VII – apartamentul nr. 7, cu suprafața utilă de 27,95 mp, având cota de 7,56% părți indivize comune și cota de 26,64/535 părți teren atribuit, cotă de teren în proprietatea Statului Român în CF 74617, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de vânzare de către proprietar.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a imobilului **menționat anterior** este de:

V = 41.185 lei (patruzeci și una mii unu sută optzeci și cinci lei)
echivalent **7.833 euro** la cursul valutar de 5,2581 lei/EUR, valabil la 24.08.2026

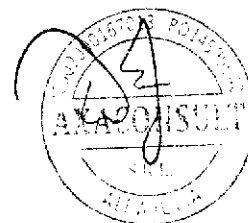
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea estimată include și terenul în cotă parte aferent construcției;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ALBA IULIA
24.08.2026

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea activului supus evaluării
- 1.2 Identificarea evaluatorului
- 1.3 Identificarea clientului
- 1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați
- 1.5 Moneda evaluării
- 1.6 Scopul evaluării
- 1.7 Tipul valorii. Definiție
- 1.8 Data evaluării
- 1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
- 1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul
- 1.11 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.12 Tipul raportului de evaluare
- 1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.14 Declararea conformității evaluării cu SEV
- 1.15 Responsabilitatea față de terți

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

- 2.1 Descrierea amplasamentului
- 2.2 Descrierea proprietății

3. ANALIZA PIETEI

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

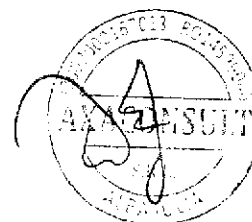
5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

- 5.1 Evaluarea proprietății
 - 5.1.1 Abordarea prin cost

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

- 6.1. Rezultatele evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

Anexe: Anexa nr. 1 – Centralizator valori – abordarea prin cost
 Anexa nr. 2 – Fișă de evaluare a clădirii
 Anexa nr. 3 – Fișă de evaluarea a terenului
 Anexa nr. 4 – Date de piață teren
 Anexa nr. 5 – Fotografii
 Anexa nr. 6 – Amplasarea în zonă a imobilului evaluat
 Anexa nr. 7 – Documente referitoare la proprietate (extras CF, fișa mijlocului Fix)



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

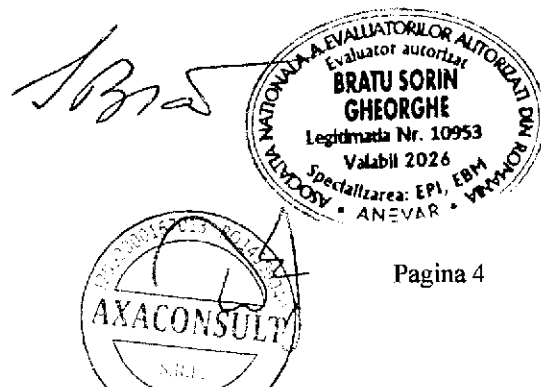
Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



1.3 Identificarea clientului

Clientul evaluării este Municipiul Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4331201.

1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

1.5 Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,2581 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.6 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul lucrării de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

1.7 Tipul valorii. Definiție

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Din cauza faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celor de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe.

Abordarea pe bază de venituri nu s-a aplicat pentru estimarea valorii deoarece clădirea este într-un stadiu de uzură destul de avansat, nefiind disponibile date de piață privind închirierea unor imobile similare.

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al imobilului evaluat așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Rezultatul abordării prin cost trebuie să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul dezvoltatorului, costuri care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru crearea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern trebuie apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 103 Abordări în evaluare, Anexă, A30). Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.



În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net.

1.8 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de către reprezentanții clientului până la data de 24.08.2026, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată în 07.08.2026, în prezența dnei Lazăr Maria, reprezentanta clientului.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august 2026. Data evaluării este 24.08.2026.

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența d-nei Oltean Mirela, reprezentanta clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografii au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

Evaluatorul a identificat proprietatea pe baza extraselor CF. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acestea se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator, acest lucru neînrând în atribuțiile sale.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

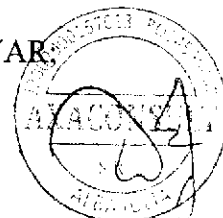
- inspecția proprietății și a zonei de amplasare a acesteia, inclusiv a căilor de acces
- cercetarea pieței specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile
- interviuri cu reprezentanții clientului, discuții telefonice cu vânzători ai unor proprietăți comparabile cu proprietatea supusă evaluării

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii.

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF și fișa mijlocului fix
- Alte informații, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR.



- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Suprafața utilă a locuinței a fost preluată din extrasul CF anexat; suprafața construită folosită la calcule a fost determinată prin înmulțirea suprafeței utile cu coeficientul de 1,4, conform Codului Fiscal în vigoare;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții clientului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;



Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilul evaluat este situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 1B, parter, ap. 7, jud. Alba, în zona centrală a orașului, zonă mixtă, comercial-rezidențială, cu case de locuit și spații comerciale.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților rezidențiale – locuințe în imobile vechi, amplasate în zonele centrale ale localității.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor construcții similare este practic inexistentă, deoarece avem de-a face cu o locuință amplasat în clădire edificată în anul 1890 și aflate într-o stare fizică precară.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață și pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat (zona centrală și mediană a municipiului Sebeș). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 70-120 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a locuințelor în case vechi din zonă, nu s-au identificat oferte de închiriere în zonă pentru imobile de acest tip.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*.

La data evaluării cererea de spații rezidențiale este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de spații rezidențiale de acest tip, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând diferit la stimuli pe



termen lung sau pe termen scurt. Există posibilitatea menținerii și chiar a creșterii prețurilor la vânzare/cumpărare precum și posibilitatea creșterii chiriilor.

Datorită ofertei și mai ales a cererii destul de reduse pe piața specifică, nu se pot face aprecieri acceptabil obiective referitoare la echilibrul pieței.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ* atunci când stabilește *prețul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă din punct de vedere legal
- posibilă fizic
- fezabilă din punct de vedere financiar
- să genereze cea mai mare valoare a activului

Practic, ținând cont de dotările și construcțiile existente, cea mai bună alternativă de utilizare este păstrarea destinației actuale, de spațiu rezidențial.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

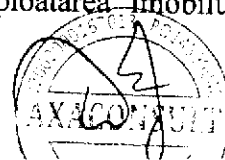
- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcției aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date suficiente despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Abordarea prin venit este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri din exploatarea imobilului prin



- se elaborează faza de evaluare și se determină costurile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustărilor datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală (valori în lei) la nivelul de prețuri de catalog din 2011 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de actualizare.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „Centralizator valori – abordarea prin costuri”, respectiv fișa tehnică de evaluare a clădirii.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumarului pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale și externe** sau **economice**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;
- **deprecierea funcțională** - orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite;
- **depreciere externă sau economică** - orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ; acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

În situația clădirii care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire cu pierderea de valoare cauzată de deprecierea fizică stabilită pe baza vârstei efective, a duratei de viață estimate și pe baza observațiilor făcute în teren de către evaluator

Gradul de depreciere fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică și gradul de executare a lucrărilor în cazul instalațiilor și finisajelor;

Costul de înlocuire net al construcției a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire a depreciierilor estimate: deprecierea fizică.

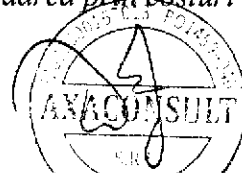
Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru construcție s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcției evaluate la care se adaugă valoarea terenului, și este de:

$$V_{\text{cost}} = 41.185 \text{ lei, echivalent } 7.833 \text{ euro}$$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „Centralizator valori – abordarea prin costuri”.



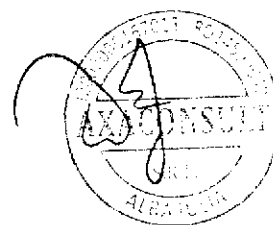
ANEXE

Locuință Mihai Viteazu, nr. 1B

Nr. inventar: 10098

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		26,64	17.883		17.883
1	Locuință Mihai Viteazu, nr. 1B	27,95	39,13	244.186	90%	23.302
	TOTAL			262.069		41.185



Denumire obiectiv:

Locuință Mihai Viteazu, nr. 1B

Număr de inventar

10098

Proprietar

Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

Adresa

Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 1B, parter, ap. 7, jud. Alba

Data evaluării:

25.08.2026

Suprafața utilă

Su (mp) = 27,95

Suprafața construită

Sc (mp) = 39,13

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură								
1	FCBS	39,13	475,0	18.586,8	0,997	0,965	1,7617	31.503,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								31.503,4
Suprastructură								
1	6ZIDCAR37PFS	39,13	791,8	30.983,1	0,997	0,965	2,3833	71.043,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								71.043,9
Invelitori								
1	INVTIG	39,13	363,4	14.219,8	0,997	0,965	1,6326	22.335,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								22.335,6
Inchideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj fațadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FOBFS	39,13	918,1	35.925,3	0,997	0,965	2,9351	101.448,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								101.448,4
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	39,13	82,4	3.224,3	0,997	0,965	4,1141	12.762,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.762,5
Instalație sanitară								
1	LAVWC	1,00	1.424,6	1.424,6	0,997	0,965	3,7151	5.092,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								5.092,0
Instalații de încălzire								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								244.185,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								6.240,4



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 2

Sdc (mp) = **39,13**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	102.547,3	90%	10.254,7
2	Învelitori și terase	22.335,6	95%	1.116,8
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	101.448,4	90%	10.144,8
5	Instalații electrice	12.762,5	90%	1.276,2
6	Instalații sanitare	5.092,0	90%	509,2
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost fără tva (Lei)		244.185,7		23.301,8
Total cost fără tva (Lei/mp)		6.240,4		595,5

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		23.301,8
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		23.301,8
Depreciere din cauze externe		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		23.301,8

Note:

- (1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997** = 1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)
(2) Coeficient corecție manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)
(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole.
Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2025
(4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și nu conțin TVA.

Structură de rezistență

Fundații cărămidă, piatră și mortar continue sub ziduri
Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
Tâmplărie exterioară din lemn
Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
Pardoseli din parchet și beton
Tavane din scândură tencuită

Instalații electrice

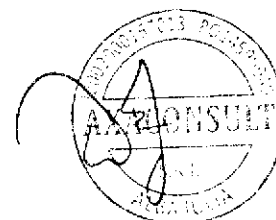
Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare

Instalații de apă și canalizare, corpuri sanitare montate

Instalații de încălzire

Încălzire cu sobe (rămase doar coșurile de evacuare a fumului)



FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI

C.F. nr. 74617-C1-U8 Sebeș, nr. top. 1505/VII, 1506/VII – apartamentul nr. 7, cu suprafața utilă de 27,95 mp, având cota de 7,56% părți indivize comune și cota de 26,64/535 părți teren atribuit

Metoda comparației directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: are o suprafață de 535 mp cu front circa 17 m, este ocupat de construcții, formă neregulată, acces la drum asfaltat, topografie plană. Zona de amplasare dispune de toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

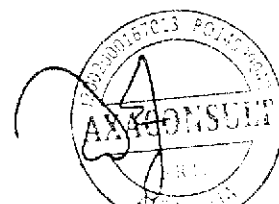
Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate, Acces), Dotare cu Utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).



	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Mihai Viteazu	str. Av. Olteanu	str. Ogorului	str. Tâmplarilor
Data	aug.26	ian.20	aug.26	aug.26
Suprafața (mp)	535	187	1.270	1.500
Preț de vânzare (eur/mp)		101,6	102,36	100
Negociere		Tranzacție (0%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		0,00	-10,24	-10,00
Preț ajustat		101,60	92,12	90,00
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		101,60	92,12	90,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		101,60	92,12	90,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		101,60	92,12	90,00
Condițiile pieței	aug.26	14.01.2020 - tranzacție (executare silită) (20%)	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)
Ajustări		20,32	0,00	0,00
Preț ajustat		121,92	92,12	90,00
Localizare	str. Mihai Viteazu	Mai slab (10%)	Mai slab (20%)	Mai slab (25%)
Ajustări		12,19	18,42	22,50
Preț ajustat		134,11	110,54	112,50
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Ajustări		-6,71	-5,53	-5,63
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	535 mp, front circa 17 m	200 mp, front 20 m (5%)	1.270 mp, front circa 17,5 m (15%)	1.500 mp, front 38-40 m (15%)
Ajustări		6,71	16,58	16,88
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		134,11	121,59	123,75
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. la gard (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		134,11	121,59	123,75
Cea mai bună utilizare	Comercial-Rezidențial	Comercial (-5%)	Rezidențial (5%)	Rezidențial (5%)
Ajustări		-6,71	6,08	6,19
Preț ajustat		127,40	127,67	129,94
Ajustare totală netă		25,80	35,55	39,94
% ajustări nete		25,39%	38,59%	44,38%
Ajustare totală brută		52,64	46,61	51,20
% ajustări brute		51,81%	50,60%	56,89%

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 127,67 euro/mp echivalent 671,30 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 671,30 \text{ lei/mp} \times 26,64 \text{ mp} \approx 17.883 \text{ lei}$$



4-10-68

casatoriți sub aspectul comunității locale de bunuri în calitate de comparator

72830 Sebes teren pe langa CF nr. cad. 72830 - arabil intravilan in suprafata de 187 mp.

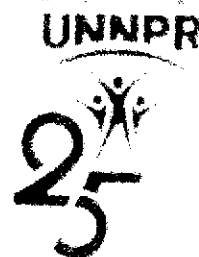
Imobilul este un drept de proprietate asupra unui bun imobil, care este înregistrat în cartea funciară. Imobilul este un bun care este înregistrat în cartea funciară și este subiectul dreptului de proprietate. Imobilul este un bun care este înregistrat în cartea funciară și este subiectul dreptului de proprietate.

Pretul de vânzare este de maxim 90 802 LEI (cu TVA inclusă) și nu depășește valoarea de 19 000 EUR.

[illegible]



UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA BELDEAN
Licenta de functionare nr. 2737/2404/2019
Sebes, Str. Primariei, nr. 2, jud. Alba
Nr. Inregistrare: 198/2020



INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 121/2020
anul 2020, luna ianuarie, ziua 14

Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba

Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba
in calitate de imputernicit a

Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba
in calitate de imputernicit a

Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba
in calitate de imputernicit a

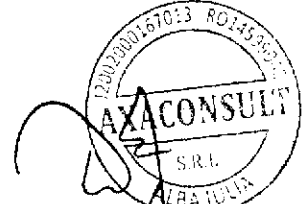
Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba
in calitate de imputernicit a

Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba
in calitate de imputernicit a

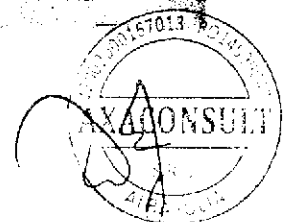
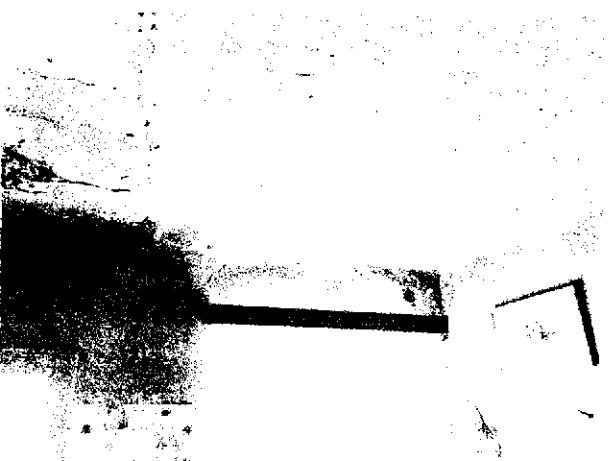
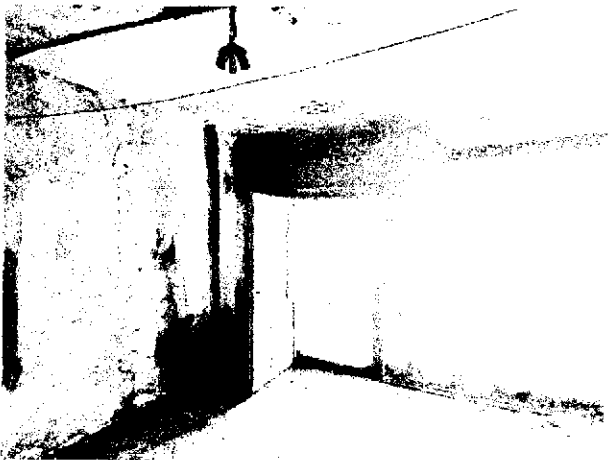
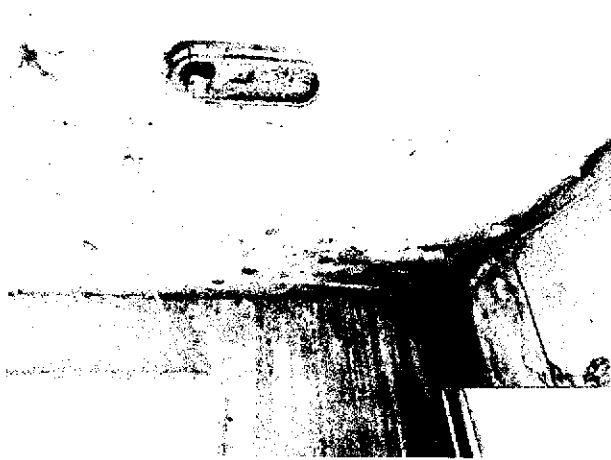
Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba
in calitate de imputernicit a

Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba
in calitate de imputernicit a

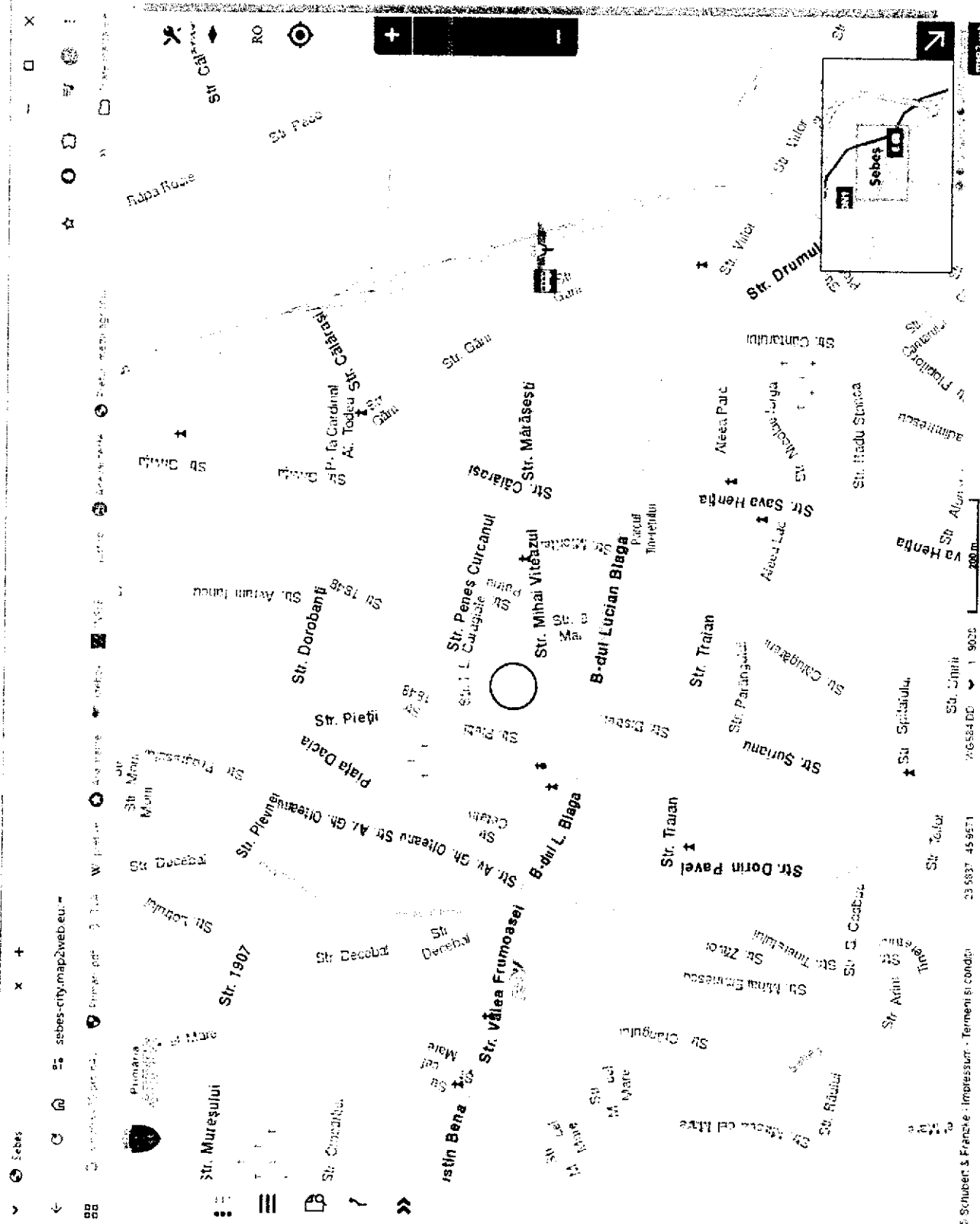
Notar Public **BELDEAN VIOLETA**, cu domiciliul la adresa de domiciliu nr. 121/2020, Sebes, jud. Alba
in calitate de imputernicit a

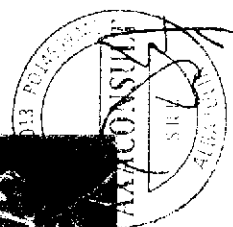
















Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

CARTE FUNCİARĂ NR. 74617-C1-U8
COPIE

Carte Funciară Nr. 74617-C1-U8 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 2376 Sebeș

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Ap. 7

Părți comune: nu au fost descrise

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1505/VII, 1506/1/VII	-	27,95	7,56	26,64	Apartamentul nr. 7, cu suprafața utilă de 27,95 m.p., având cota de 7,56% părți indivize comune și cota de 26,64/535 părți teren atribuit, cotă de teren în proprietatea Statului Român în CF 74617

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
996 / 05/10/1959			
Act nr. 0;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1 / B.2
	1) STATUL ROMÂN		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2376 Sebeș)		
21824 / 05/08/2025			
Act Administrativ nr. 68600, din 29/09/2025 emis de MUNICIPIUL SEBEȘ; Act Administrativ nr. 193/2025, din 10/07/2025 emis de MUNICIPIUL SEBEȘ;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL SEBEȘ , domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Ap. 7

Părți comune: nu au fost descrise

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1505/VII, 1506/1/VII	-	27,95	7,56	26,64	Apartamentul nr. 7, cu suprafața utilă de 27,95 m.p., având cota de 7,56% părți indivize comune și cota de 26,64/535 părți teren atribuit, cotă de teren în proprietatea Statului Român în CF 74617

Memorandum în Căminul
Civile



FISA MIJLOCULUI FIX

Nr. inventar: 10098	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/83 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 27.944,00 Valoare de intrare: 17.700,00 Amortizare lunara: 332,67 Valoarea ramasa de amortizat: 25.615,31	Data darii in folosinta: Luna: Noiembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Noiembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA MIHAI VITEAZU, NR. 1B	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii Locuinte Accesorii: Garsoniera situata in Sebes, str. M.Viteazul, nr.1, ap.7, cu Su=27,95 mp, avand cota de 7,56b % parti indivize comune si cota de 26,64/535 parti teren; CF 74617-C1-U8, top.1505/VII, 1506/1/VII	Cota de amortizare: 63,3410 %

Pagina 1 din 3

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	/31.12.2019	Reevaluare 2019	1	2.109,00	0,00	17.700,00
2	1580/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	19.809,00	0,00	19.809,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	30.438,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	19.809,00	-19.809,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	253,65
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	253,65
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	253,65
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	253,65
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	253,65
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	253,65
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	253,65
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	253,65
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	253,65
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	253,65
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	253,65
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	253,65
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	253,65
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	253,65
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	253,65
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	253,65
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	253,65



FISA MIJLOCULUI FIX

Nr. inventar: 10098	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/83 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 27.944,00 Valoare de intrare: 17.700,00 Amortizare lunara: 332,67 Valoarea ramasa de amortizat: 25.615,31	Data darii in folosinta: Luna: Noiembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Noiembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA MIHAI VITEAZU, NR. 1B	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte Accesori: Garsoniera situata in Sebes, str. M.Viteazul, nr.1, ap.7, cu Su=27,95 mp, avand cota de 7,56b % parti indivize comune si cota de 26,64/535 parti teren; CF 74617-C1-U8, top.1505/VII, 1506/1/VII	Cota de amortizare: 0,9077 %

Pagina 2 din 3

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	253,65
24	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	253,65
25	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	253,65
26	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	253,65
27	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	253,65
28	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	253,65
29	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	253,65
30	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	253,65
31	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	253,65
32	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	253,65
33	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	253,65
34	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	253,65
35	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	253,65
36	5/31.05.2025	Amortizare luna Mai 2025	1	0,00	0,00	253,65
37	6/30.06.2025	Amortizare luna Iunie 2025	1	0,00	0,00	253,65
38	7/31.07.2025	Amortizare luna Iulie 2025	1	0,00	0,00	253,65
39	8/31.08.2025	Amortizare luna August 2025	1	0,00	0,00	253,65
40	9/30.09.2025	Amortizare luna Septembrie 2025	1	0,00	0,00	253,65
41	10/31.10.2025	Amortizare luna Octombrie 2025	1	0,00	0,00	253,65
42	360/27.11.2025	Reevaluare cf. HCL 359/2025.	1	6.637,40	0,00	0,00
43	360/27.11.2025	Reevaluare 2025 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	9.131,40	-9.131,40
44	11/30.11.2025	Amortizare luna Noiembrie 2025	1	0,00	0,00	332,67
45	12/31.12.2025	Amortizare luna Decembrie 2025	1	0,00	0,00	332,67
46	1/31.01.2026	Amortizare luna Ianuarie 2026	1	0,00	0,00	332,67
47	2/28.02.2026	Amortizare luna Februarie 2026	1	0,00	0,00	332,67



FISA MIJLOCULUI FIX

Nr. inventar: 10098 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/83 - din - 30.11.2021 Valoare de inventar: 27.944,00 Valoare de intrare: 17.700,00 Amortizare lunara: 332,67 Valoarea ramasa de amortizat: 25.615,31 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA MIHAI VITEAZU, NR. 1B Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinta Accesorii: Garsoniera situata in Sebes, str. M.Viteazul, nr.1, ap.7, cu Su=27,95 mp, avand cota de 7,56b % parti indivize comune si cota de 26,64/535 parti teren; CF 74617-C1-U8, top.1505/VII, 1506/1/VII	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de: Data darii in folosinta: Luna: Noiembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Noiembrie - Anul: 2019 Durata normala de functionare: 720 luni Cota de amortizare: 1,1905 %
--	--

Pagina 3 din 3

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
48	3/31.03.2026	Amortizare luna Martie 2026	1	0,00	0,00	332,67
49	4/30.04.2026	Amortizare luna Aprilie 2026	1	0,00	0,00	332,67
50	5/31.05.2026	Amortizare luna Mai 2026	1	0,00	0,00	332,67
Total rulaie				56.884,40	28940,40	2.328,69
Sold				27.944,00		

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL **KU SIMONA**

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES
VLAD CRISTINA ELENA



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT CU 2 CAMERE

Adresa: Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, et. 3, ap. 14, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș – Domeniul Privat

Client: Municipiul Sebeș

Destinatar: Consiliul Local al Municipiul Sebeș

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și destinatarului

- August 2026 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **Apartament cu 2 camere**, având nr. de inventar 18158805, situat în Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, et. 3, ap. 14, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 72741-C1-U1 Sebeș, nr. top. 1759/1/a/XIV – apartamentul nr. 14 compus din: 2 camere, bucătărie, baie, 2 holuri, 1 debara, 1 balcon, cu suprafața de 46,35 mp, cote părți comune 5,1/100 și cote teren 12/244, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de vânzarea de către proprietar.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a imobilului **menționat anterior** este de:

$V_{\text{piață}} = 269.700$ lei (două suteșaizecișinouămiișaptesutelei)

echivalent circa 51.300 euro la cursul valutar de 5,2581 lei/EUR, valabil la 24.08.2026

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ALBA IULIA
24.08.2026

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea activelor supuse evaluării.
- 1.2 Identificarea evaluatorului
- 1.3 Identificarea clientului
- 1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați
- 1.5 Moneda evaluării
- 1.6 Scopul evaluării
- 1.7 Tipul valorii. Definiție
- 1.8 Data evaluării
- 1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
- 1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul
- 1.11 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.12 Tipul raportului de evaluare
- 1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.14 Declararea conformității evaluării cu SEV
- 1.15 Responsabilitatea față de terți

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

- 2.1 Descrierea amplasamentului
- 2.2 Descrierea proprietății

3. ANALIZA PIEȚEI

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

- 5.1 Evaluarea proprietății
 - 5.1.1 Abordarea prin piață
 - 5.1.2 Abordarea prin venit

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

- 6.1. Rezultatele evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

Anexe: Anexa nr. 1 – Abordarea prin comparații directe
 Anexa nr. 2 – Abordarea prin venit
 Anexa nr. 3 – Date de piață
 Anexa nr. 4 – Fotografii ale apartamentului
 Anexa nr. 5 – Amplasarea în zonă a imobilului evaluat
 Anexa nr. 6 – Documente de proprietate



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

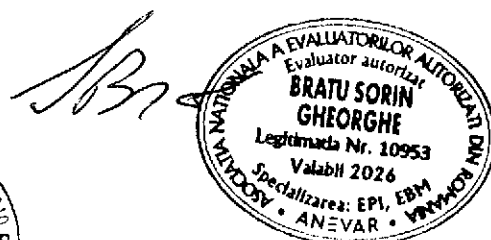
Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **Apartament cu 2 camere**, având nr. de inventar 18158805, situat în Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, et. 3, ap. 14, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 72741-C1-U1 Sebeș, nr. top. 1759/1/a/XIV – apartamentul nr. 14 compus din: 2 camere, bucătărie, baie, 2 holuri, 1 debara, 1 balcon, cu suprafața de 46,35 mp, cote părți comune 5,1/100 și cote teren 12/244, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilul evaluat este un apartament cu 2 camere situat la etajul 3 în bloc de tip P+4E, având suprafața utilă de 46,35 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 12/244.

Drepturile de proprietate asupra activului evaluat sunt atestate de extrasul C.F. nr. 72741-C1-U1 Sebeș, nr. top. 1759/1/a/XIV – apartamentul nr. 14 compus din: 2 camere, bucătărie, baie, 2 holuri, 1 debara, 1 balcon, cu suprafața de 46,35 mp, suprafață construită 46 mp, cote părți comune 5,1/100 și cote teren 12/244, proprietar Municipiul Sebeș în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu moștenire vacantă, dobândit prin Succesiune, act notarial nr. 3 din 26.01.2026 emis de Panturoiu Radu Ionut, înch. nr. 2031/28.01.2026.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de reprezentanții clientului (extras CF și fișa mijlocului fix) fără a se face investigații sau verificări suplimentare. El este considerat integral și nerestrictiv.

1.2 Identificarea evaluatorului

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul social în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J2002000167013, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2026, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipotecă și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experiență și pregătire profesională, fiind autorizați în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.

Colectivul de elaborare a raportului:

- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.

Personalul societății au urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.



1.3 Identificarea clientului

Clientul evaluării este Municipiul Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4331201.

1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

1.5 Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,2581 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.6 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul lucrării de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

1.7 Tipul valorii. Definiție

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

1.8 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de către reprezentanții clientului până la data de 24.08.2026, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată în 17.08.2026, în prezența d-nei Oltean Mirela, reprezentanta clientului.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august 2026. Data evaluării este 24.08.2026.

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;



- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența d-nei Oltean Mirela, reprezentanta clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografii au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

Evaluatorul a identificat proprietatea pe baza extrasului CF. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acestea se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator, acest lucru neîntrând în atribuțiile sale.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspectia proprietății și a zonei de amplasare a acesteia, inclusiv a căilor de acces
- cercetarea pieței specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile
- interviuri cu reprezentanții clientului, discuții telefonice cu vânzători ai unor proprietăți comparabile cu proprietatea supusă evaluării

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii.

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF și fișa mijlocului fix
- Alte informații, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025;
 - Cursul de referință al monedei naționale;
 - Publicații privind piața imobiliară;
 - Informații existente pe site-urile de profil;
 - Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Suprafața utilă a apartamentului a fost preluată din extrasul CF anexat;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții clientului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12 Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat și narativ, întocmit în conformitate Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 și cuprinde o descriere a termenilor de referință și a tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la standarde.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este confidențial pentru client și utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru orice alt scop, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorii desemnați, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



1.14 Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.15 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați anterior. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

2.1 Descrierea amplasamentului

Imobilul evaluat este situat în municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, et. 3, ap. 14, jud. Alba, în zona mediană a municipiului, zonă preponderent rezidențială, cu blocuri de apartamente, dar și spații comerciale la parter de bloc.

Imobilul are acces din aleile pietonale ale str. Aleea Parc.

Zona de amplasare este dotată cu utilități (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale).

2.2 Descrierea proprietății

Imobilul evaluat este un apartament cu 2 camere situat la etajul 3 în bloc de tip P+4E, având suprafața utilă de 46,35 mp conform extrasului CF anexat.

Principalele date privind finisarea și soluțiile constructive ale construcției sunt următoarele:

- fundații din beton izolate sub stâlpi și continue sub ziduri;
- suprastructură cu cadre din beton armat, pereți din zidărie;
- planșeu din beton armat;
- acoperiș de tip șarpantă lemn, învelitoare din azbociment;
- ferestre și ușă intrare din lemn;
- tâmplărie interioară din PFL;
- termosistem polistiren expandat, tencuieli decorative structurate la exterior și tencuieli strop ciment la balcon;
- tencuieli interioare drișcuite zugrăveli simple și tencuieli calcio-vechio în holuri;



- placare parțială cu faianță a pereților la baie și bucatărie;
- pardoseli din linoleum în camere și mozaic în holuri, bucatărie și baie;
- instalații electrice de iluminat, prize monofazate;
- instalații apă-canal corpuri sanitare montate la bucatărie și baie;
- instalații de încălzire cu corpuri din fontă, centrală termică proprie;
- starea tehnică a apartamentului este satisfăcătoare.

Prezentarea mai detaliată a imobilului cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării.

3. ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

- O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:
- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
 - ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
 - ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
 - ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
 - ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
 - ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilul evaluat este situat în Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, et. 3, ap. 14, jud. Alba, în zona mediană a orașului.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților rezidențiale – apartamente cu 2 camere în blocuri vechi, amplasate în zonele mediane ale localității.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.



Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare – apartamente cu 2 camere în blocuri de locuințe vechi – este la un nivel destul de ridicat ca și valori, prețurile vehiculate fiind cuprinse în plaja 1.000-1.500 euro, în funcție de suprafață, amplasare, grad de finisare etc. Au fost identificate oferte de vânzare, variate ca și dimensiuni, caracteristici tehnice, soluții constructive, grad de finisare etc.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a apartamentelor cu 2 camere vechi din Sebeș, din informațiile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, reiese o chirie de 150-300 euro/lună, prețul variind în funcție de amplasare, dimensiunile imobilului, gradul de finisare, starea tehnică etc.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*.

La data evaluării cererea de apartamente în imobile vechi este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de spații rezidențiale de acest tip, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând diferit la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Există posibilitatea menținerii și chiar a creșterii prețurilor la vânzare/cumpărare precum și posibilitatea creșterii chiriilor.

Datorită ofertei și mai ales a cererii destul de reduse pe piața specifică, nu se pot face aprecieri acceptabil obiective referitoare la echilibrul pieței.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ* atunci când stabilește *prețul* pe care ar fi dispus să îl ofere.



Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă din punct de vedere legal
- posibilă fizic
- fezabilă din punct de vedere financiar
- să genereze cea mai mare valoare a activului

Practic, ținând cont de dotările și construcțiile existente, cea mai bună alternativă de utilizare este păstrarea destinației actuale, de spațiu rezidențial.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

Abordarea prin venit este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri din exploatarea imobilului prin închiriere.

Pentru estimarea valorii de piață s-a optat pentru metoda comparației directe de piață și metoda capitalizării veniturilor.

5.1 Evaluarea proprietății

5.1.1 Abordarea prin piață

În cadrul acestei abordări a fost folosită **metoda comparațiilor directe de piață**. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparativă - termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative.

Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Procesul de comparație ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care exista informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celei de evaluat.



Imobilele comparabile sunt:

Proprietatea 1 – Apartament cu 2 camere situat pe str. Aleea Lac, la parter în bloc cu 4 etaje, cu suprafață utilă de 46 mp, finisaje medii, izolat, cu termopane, stare tehnică bună, încălzire cu centrală termică proprie, perioada estimată a construirii 1975-1980, ofertă de vânzare în mai 2026 la 54.500 euro.

Proprietatea 2 – Apartament cu 2 camere situat pe str. Aleea Parc, la etajul 3 în bloc cu 4 etaje, cu suprafață utilă de 48 mp, finisaje medii, izolat, cu termopane, stare foarte bună, încălzire cu centrală termică proprie, boxă la subsol cu suprafața de 6 mp, perioada estimată a construirii 1975-1980, ofertă de vânzare în iulie 2026 la 65.000 euro.

Proprietatea 3 – Apartament cu 2 camere situat pe str. Lucian Blaga, la etajul 4 în bloc cu 4 etaje, cu suprafață utilă de 54 mp, finisaje medii, cu termopane, stare bună, încălzire cu centrală termică proprie, anul construirii 1978, ofertă de vânzare în august 2026 la 65.000 euro.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în Anexa nr. 1.

În urma aplicării ajustărilor s-a observat că proprietatea 1 prezintă cel mai mare grad de similaritate, având cel mai redus grad al ajustărilor. Astfel, valoarea rezultată în urma aplicării acestei metode este de circa 51.300 euro, echivalent circa:

$$V_{CD} = 269.700 \text{ lei}$$

5.1.2 Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări a fost folosită **metoda multiplicatorului chiriei brute**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății imobiliare, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea chiriei lunare (în cazul nostru câștigul realizabil din închiriere)
- stabilirea multiplicatorului chiriei brute.

În vederea stabilirii chiriei lunare de piață și a multiplicatorului chiriei brute, se identifică și analizează informații din piața specifică, referitoare la prețurile de ofertă/vânzare și la chiriile solicitate de către proprietari pentru apartamente similare proprietății subiect.

Metoda multiplicatorului chiriei brute convertește venitul lunar obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății prin închiriere.

Relația de calcul este $V_p = VBL \times M$, unde:

VBL = venitul brut lunar realizat din închirierea proprietății

M = multiplicatorul chiriei brute

Valoarea de piață estimată pe baza multiplicatorului brut al chiriei a fost determinată în anexa nr. 2 și este de circa 51.400 euro, echivalent circa:

$$V_{MCB} = 270.300 \text{ lei}$$

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

6.1 Rezultatele evaluării

Imobilul **Apartament cu 2 camere**, având nr. de inventar 18158805, situat în Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, et. 3, ap. 14, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 72741-C1-U1 Sebeș, nr. top. 1759/1/a/XIV – apartamentul nr. 14 compus din: 2 camere, bucătărie, baie, 2 holuri, 1 debara, 1



balcon, cu suprafața de 46,35 mp, cote părți comune 5,1/100 și cote teren 12/244, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda comparației directe de piață = **269.700 lei**
Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda multiplicatorului brut al chiriei = **270.300 lei**

6.2 Opinia evaluatorului

Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului este dată de metoda comparațiilor directe de piață și anume:

269.700 lei, echivalent circa 51.300 euro

la cursul valutar de 5,2581 lei/EUR, valabil la 24.08.2026

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării lor;
- activul deținut este situat în zona mediană a orașului, pe str. Aleea Parc;
- starea tehnică a imobilului este satisfăcătoare;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.



ANEXE

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		54.500	65.000	65.000
Criterii				
1. SUPRAFATA, mp	46,35	46	48	54
Valoarea ajustată		54.915	62.766	55.792
2. Nr. CAMERE	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		54.915	62.766	55.792
3. DATA VANZARII		oferta	oferta	oferta
Variatie (ajustare)		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustată		53.267	60.883	54.118
4. ZONA	Aleea Lac	Aleea Lac	Aleea Parc	Lucian Blaga
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		53.267	60.883	54.118
5. ETAJ	3/P+4	P/P+4	3/P+4	4/P+4
Variatie (ajustare)		5%	0%	2%
Valoarea ajustată		55.931	60.883	55.200
6. VECHIME BLOC (ani)	45-50	similar	similar	48
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustată		55.931	60.883	55.200
7. FINISAJE	medii, izolat, stare satisfăcătoare	medii, termopan, izolat, stare bună	medii, termopan, izolat, stare foarte bună	medii, termopan, izolat, stare bună
Variatie (ajustare)		-4.635	-9.270	-4.635
Valoarea ajustată		51.296	51.613	50.565
8. CENTRALA TERMICA	da	da	da	da
Variatie (ajustare)		0	0	0
Valoarea ajustată		51.296	51.613	50.565
9. ANEXE	nu	nu	boxă subsol - 6 mp	nu
Variatie (ajustare)		0	-1.200	0
Valoarea ajustată		51.296	50.413	50.565
TOTAL AJUSTĂRI (nete)		-3.204	-14.587	-14.435
% ajustări nete		-5,88%	-22,44%	-22,21%
TOTAL AJUSTĂRI (brute)		9.360	14.587	16.599
% ajustări brute		17,18%	22,44%	25,54%
Valoarea adoptată: COMPARABILA 1 valoarea cu cele mai mici ajustări brute				
V adoptat (rotunjit) - EUR			51.300	
Curs Valutar			5,2581	
V adoptat (rotunjit) - lei			269.700	



ANEXA nr. 2

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
MULTIPLICATORULUI BRUT AL CHIRIEI**

ELEMENTE DE CALCUL	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4
Numar de camere (similar)	2	2	2	2
Preturi de vanzare expuse pe piata (EUR)		51.775	61.750	61.750
Chirii brute lunare (EUR)		200	250	250
MCB (Multipliatorul chiriei brute)		259	247	247
Media MCB			251	
Chirie			205	
Curs Valutar	LEI/EURO		5,2581	
VALOAREA PROPRIETATI	EURO		51.400	
	LEI		270.300	



Comparabila 3

publi.ro

Apartment de vânzare 2 camere decondate L. Blaga, Sebes-Alba

65 000 EUR
negociabil
1204 EUR/m²

Cristi
0745145135

Contactează vânzătorul

Caracteristici: 2538

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafață utilă	55 m ²
Număr camere	2+1 WC
Etagi	1 etaj
Compartimentare	2007 m ² 201
Anul construcției	2012

Descriere

Vând apartament cu 2 camere decondate în cartierul Lucian Blaga. Este situat la etajul 1 al unui bloc de cărămidă acoperit. Camerele au parchet de lemn. Este în stare bună pentru locuință sau investiție. Fieclă amplasat într-o zonă centrală, în imediata apropiere găsești magazine, farmacie și piață, casa de cultură, gara autogară, parcul și școala bunică etc.

ID anunț: 177014029

0745145135

Heat warning

publi.ro

Apartment de vânzare 2 camere decondate L. Blaga, Sebes-Alba

65 000 EUR
negociabil
1204 EUR/m²

Cristi
0745145135

Contactează vânzătorul

Caracteristici: 2538

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafață utilă	55 m ²
Număr camere	2+1 WC
Etagi	1 etaj
Compartimentare	2007 m ² 201
Anul construcției	2012

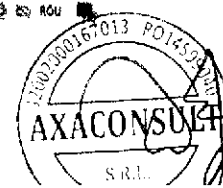
Descriere

Vând apartament cu 2 camere decondate în cartierul Lucian Blaga. Este situat la etajul 1 al unui bloc de cărămidă acoperit. Camerele au parchet de lemn. Este în stare bună pentru locuință sau investiție. Fieclă amplasat într-o zonă centrală, în imediata apropiere găsești magazine, farmacie și piață, casa de cultură, gara autogară, parcul și școala bunică etc.

ID anunț: 177014029

0745145135

Heat warning



Alte comparabile

Solicită releveu!

Toate imaginile (10)

Apartment cu 2 camere de vanzare zona Ciserom

55 000 € 1037.03 €/m²

Calculează rata lunară

Sebeș, Albu

Apartment de vânzare

Suprafața utilă	127 m²
Numărul de camere	2
Tructura	100% beton armat
Etaj	4
Obiect	apartament nou
Scara	100% beton armat
Tip proprietate	apartament nou
Forma de posesiune	proprietate
Adresa	Strada Ciserom
Tip vânzare	apartament nou

TABCO Imobiliare
146204
030 211 047

Nume:
 Prenume:
 E-mail:
 Telefon:
 Număr de telefon:

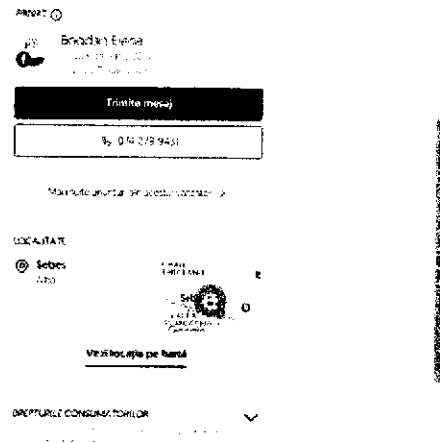
☐ Nu trimiteți date
☐ Trimiteți date

Măsoară-tă!

Pentru a obține mai multe detalii despre acest
 apartament de vânzare? Mă Interesează.

Trimite mesajul

[illegible]

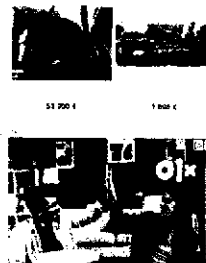


244 408,45 lei

DESCRIBERE

Acest apartament de 2 camere este compus dintr-un dormitor cu mobilier de calitate superioară. Spațiul interioar este luminos și are într-o zonă învecinată cu o curte acoperită. M. Kogălniceanu Cluj-Napoca

☆ SC227945



32°C Partly sunny



Apartment de vanzare

48 000 € 142,86 €/m²

Calculus and vectors

 Strada Micșei Kogălniceanu, Sibiu, Arad

Apartament de vânzare

Superficie total	42 000
Superficie de cultivo	4
Industria	Industria pesquera
Religión	0
Idioma	Idioma español
Estado	Estado de México
Tipología urbana	Comunidad urbana
Forma de organización	Comunidad indígena
Forma de vida	Forma de vida indígena
Forma de vida	Forma de vida indígena
Forma de vida	Forma de vida indígena

Roxana Toma
Calea Bucurestiului 100
Bucuresti, 0756 540 086

Trasatura
Trasatura
E-mail
E-mail
Măsurare în centimetri
-AQ- Nu este necesar

MasaJuli 2007

Imi puteti spune mai multe despre
apartamentul de vanzare? Accept sa scriu
mai multe detalii.

2007.06.18

Trimite mesajul

■ 🔍 ChatGPT



www.storia.ro/locuri-de-turism/apartament-cu-2-camere-de-vanzare-construite-din-caramida-52000-€-1229-€/m2

Confirmă că sunteți din România

Selecție rapidă

Apartment cu 2 camere de vânzare, construite din cărămidă

52 000 € 912,29 €/m²

Calculați rata lunară

Strada Mihail Kogălniceanu, Săbău, Alota

Apartment de vânzare

Suprafața utilă	57 m ²
Numărul de camere	2
Încalzire	Apă caldă centrală
Etaj	4
Obiectiv	Imobil în vânzare
Tipul proprietății	Imobil în vânzare
Forma de proprietate	Imobil în vânzare
Utilitatea	Imobil în vânzare
Tipul vânzării	Agent

Profilul vânzătorului:

Roxana Toma
Vanzator înregistrat
1% comision
0756 540 008

Message:
Mă interesați de vânzare suplimentară despre apartamentul nostru la vânzare. Vă rog să îmi răspundeți.

CONTACT

Trimite mesajul

Căutați

32°C Partly sunny

www.storia.ro/locuri-de-turism/apartament-cu-2-camere-de-vanzare-construite-din-caramida-52000-€-1229-€/m2

Confirmă că sunteți din România

Apartment cu 2 camere de vânzare, construite din cărămidă

Calculați rata lunară

Strada Mihail Kogălniceanu, Săbău, Alota

Apartment de vânzare

Suprafața utilă	57 m ²
Numărul de camere	2
Încalzire	Apă caldă centrală
Etaj	4
Obiectiv	Imobil în vânzare
Tipul proprietății	Imobil în vânzare
Forma de proprietate	Imobil în vânzare
Utilitatea	Imobil în vânzare
Tipul vânzării	Agent

Profilul vânzătorului:

Roxana Toma
Vanzator înregistrat
1% comision
0756 540 008

Message:
Mă interesați de vânzare suplimentară despre apartamentul nostru la vânzare. Vă rog să îmi răspundeți.

CONTACT

Trimite mesajul

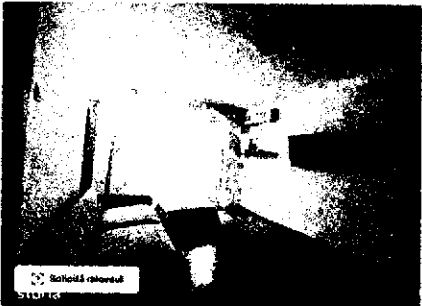
Căutați

32°C Partly sunny

Download file: LovePDF X Vanzari apartamente 2 camere Se X 2 camere apartament de vanzare X

www.storia.ro oferta apartamente 2 camere in zona verde si linistita | Sebes

Confirmati ca sunteti dvs.





Toate imaginile (6)

Apartment 2 camere, utilitati incluse | Zona verde si linistita | Sebes

72 500 € 1450 €/m²

Calculați rata lunară

Sebes, Alba

Apartment de vânzare

Suprafata utila	50 m²
Numărul de camere	2
Incalzire	centrala de gaz
Elec.	1/0
Chirac	200000 RON
Stare	buna de utilizare
Tip proprietate	locuinta unifamiliară
Forma de achiziție	credite de proprietate
Alina de la	2025-04-18
Visiune	personal

PRIME Imobiliare
0753 442 800

Numar
Telefon
Email
Adresa
Numar de telefon
+40 753 442 800

Wanted by?
Imi puteti furniza detalii suplimentare despre acest apartament de vânzare?
Sunt interesat(a) să aflu mai multe

Trimite mesajul

Căutați

32°C Party sunny

Download file: LovePDF X Vanzari apartamente 2 camere Se X 2 camere apartament de vanzare X

www.storia.ro oferta apartamente 2 camere in zona verde si linistita | Sebes

Confirmati ca sunteti dvs.

Tip vânzare
Informații suplimentare

Clădire și materiale

Uși	Alu
Tip clădire	anvelopa de apartamente
Materiale de construcție	carpă
Tip paviment	placaj

Facilități

Elec. (Vol)	Capacitate
Ingustime	Instalații
Valoare	Cost

Am completat câteva detalii cu ajutorul opțiunilor automate (putea).
Pe baza descrierii din anunț, a găsim: Alina, un apartament de proprietate, un apartament de vânzare detaliat. Dacă e corect, vă rugăm să confirmați opțiunile pentru a vă ajuta să găsiți mai ușor ce căutați în termenii de vânzare.

Descriere

PRIME Imobiliare vă prezintă un apartament de vânzare în zona verde și linistită, în apropierea centrului comercial, situat în zona verde și linistită în Sebes, Alba. Apartamentul este închinat de către vânzător și are toate punctele de interes, magazine, farmacie, parcare și o locuință modernă.

Apartmentul este construit din cărămidă și are o structură modernă și funcțională.

Facilități:
- Parcare
- Garaj
- Bucătărie
- Living
- Dormitor
- Baie

Calculați rata lunară

Calculați rata lunară pentru această proprietate

Valoarea proprietății 72500 €

Schema de vânzare: proprietate

Perioada de rambursare 120 luni

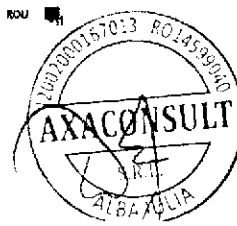
Plata an de la
Rambursare lunară

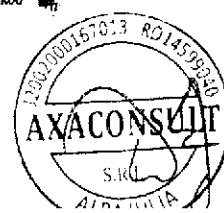
Cere o ofertă

Căutați

32°C Party sunny



[illegible]





Apartment 2 Camere De Inchiriat In Sebes, Zona Centrala Euro/Luna 250.

Prezentare Generala

Apărăminte de închiriat. Oferte închirieri



Inchiriez apartament in Sebes
1 576,09 lei Preț negociabil

Vizitarea este gratuită

Căutăm noi

PROMOVATĂ REACTUALIZATĂ

Pentru a vedea Comparații de prețuri Căutăm noi 200 m² 4

DESCRIERE

Se oferă spre inchiriere un apartament spațios și primitor situat în Sebes pe strada Mihail Gogașescu cu o suprafață de 50mp. Ideal pentru un cuplu, o pensionă sau o familie, apartamentul este dotat cu mobilier și utilități gata de utilizare imediată. Oferă un aerisitor confortabil, bine întreținut și perfect pentru cei care doresc să se simtă acasă din prima zi. Pentru mai multe informații sau pentru a vedea în realitate, vă rugăm să contactați: 0742182260

© 2024

Apartament de inchiriat
1 576,09 lei

Vizitarea este gratuită

Căutăm noi

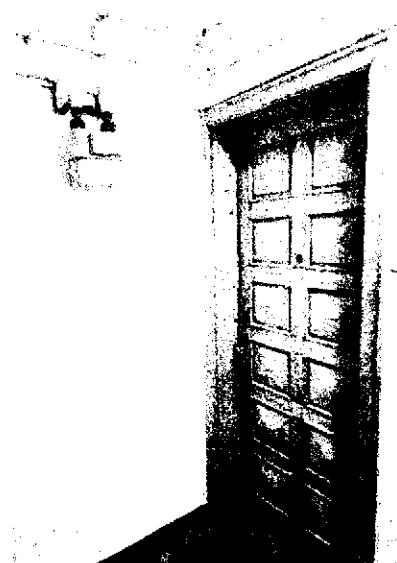
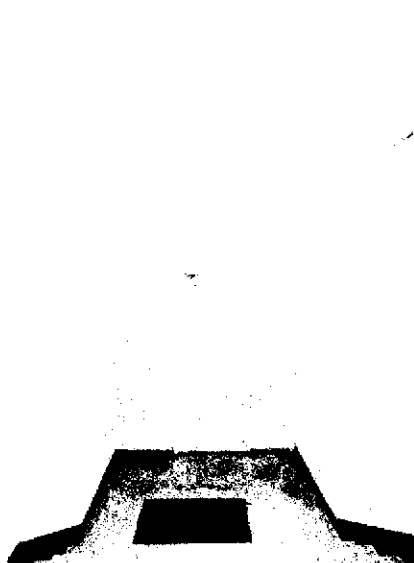
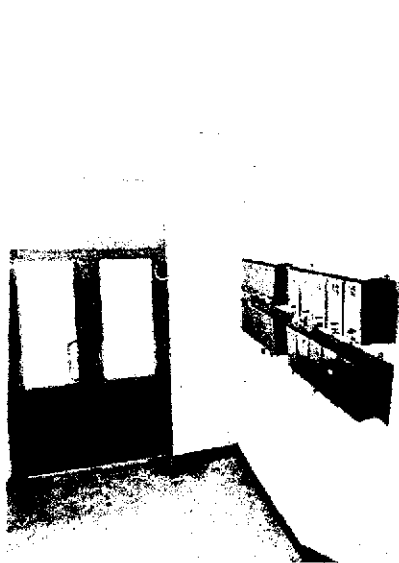
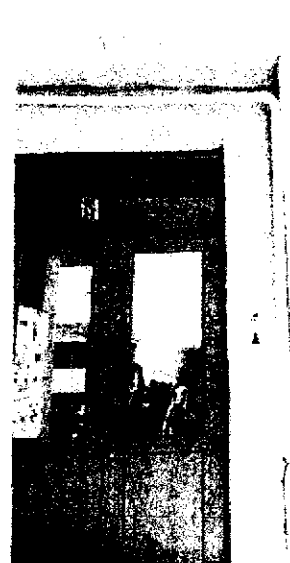
PROMOVATĂ REACTUALIZATĂ

Pentru a vedea Comparații de prețuri Căutăm noi 200 m² 4

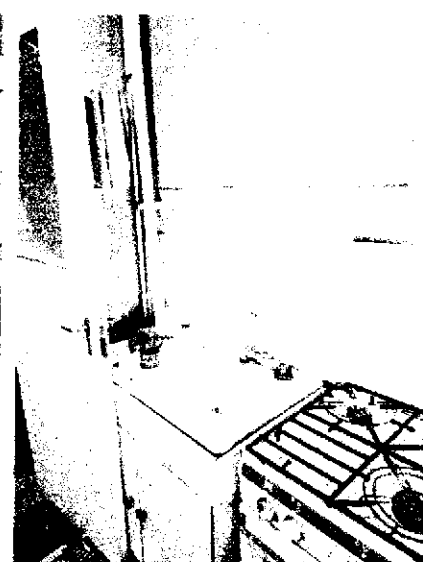
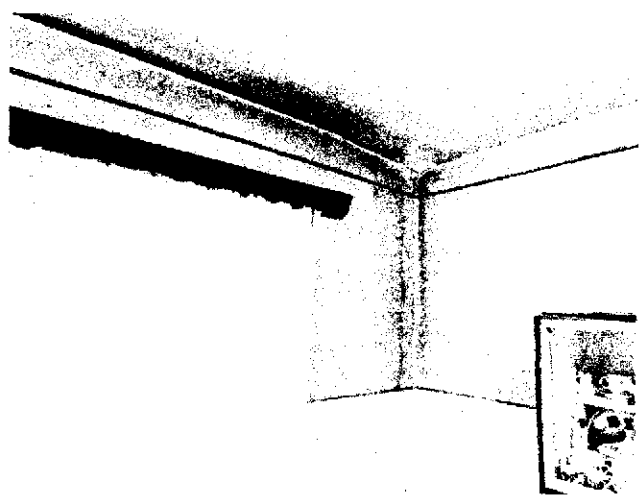
DESCRIERE

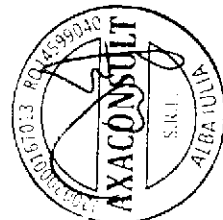
Inchiriez apartament cu 2 camere în Sebes, zona cartierul Mihail Gogașescu.

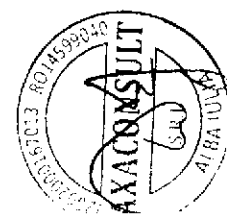
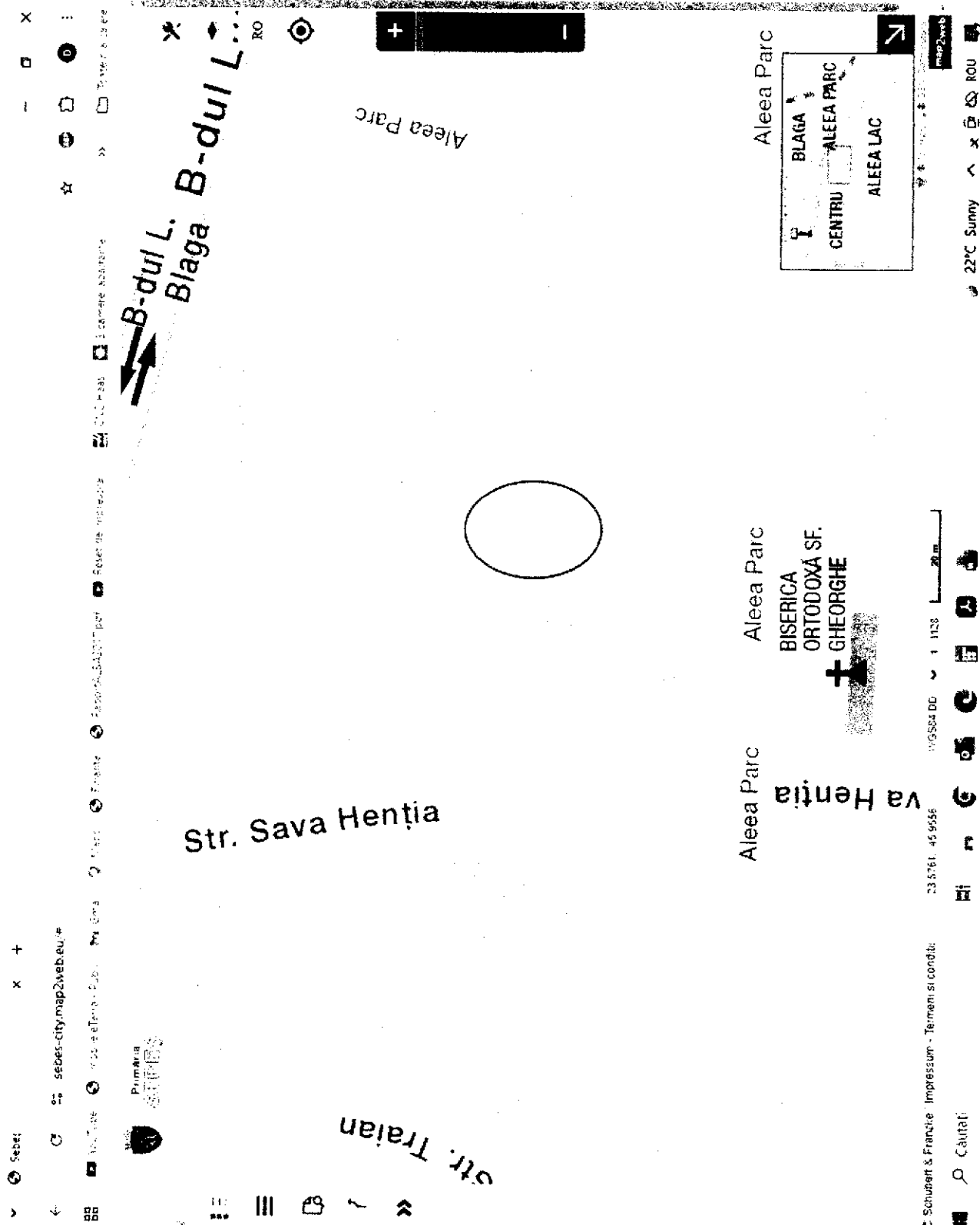
© 2024

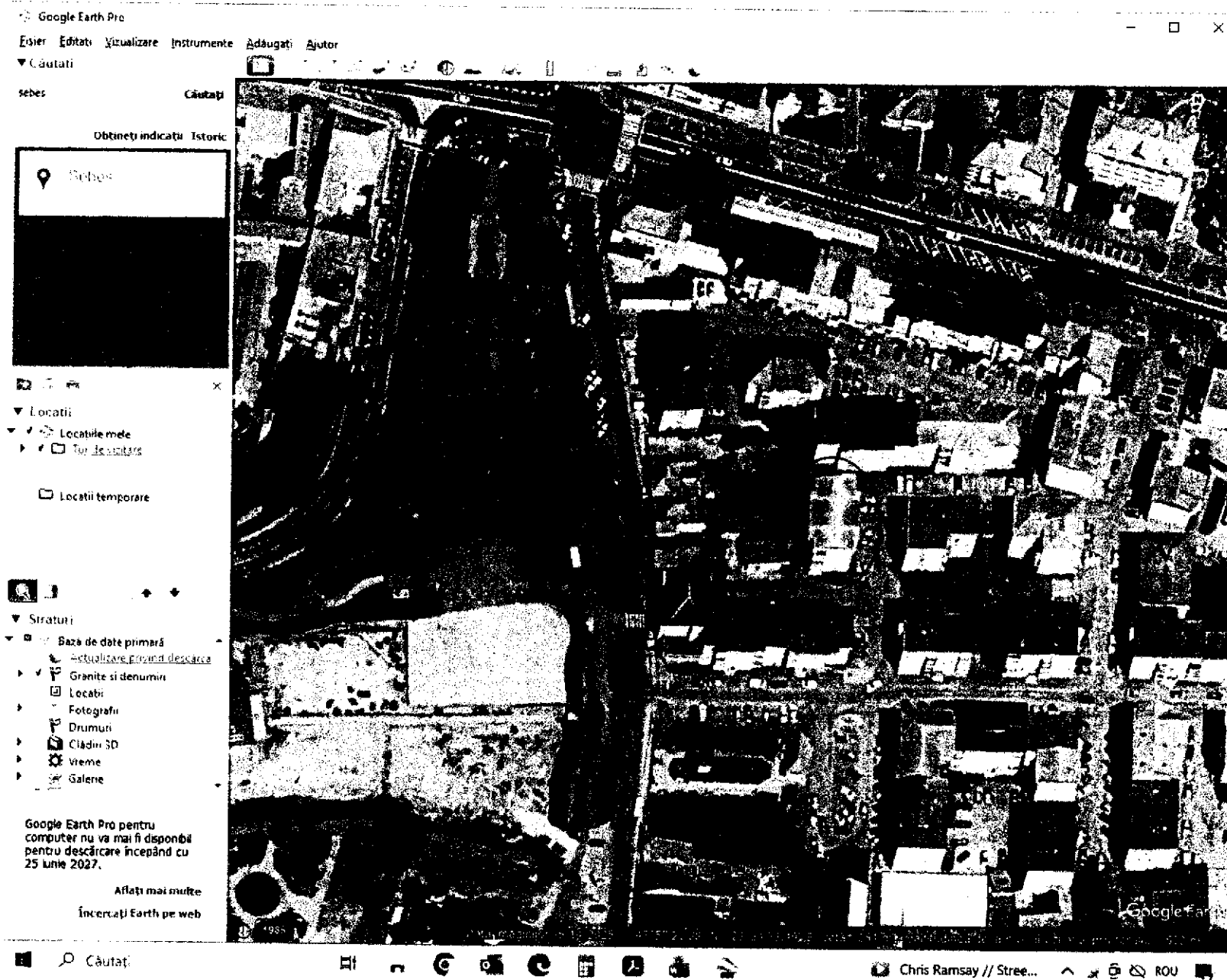
















Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72741-C1-U1 Sebeș

Nr. cerere	3718
Ziua	12
Luna	02
Anul	2026
Cod verificare 100200709180	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 20465 Sebeș

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str ALEEA PARC, Nr. 2, Bl. F8, Ap. 14

Părți comune: Sociul din jurul blocului, trotuarul din jurul blocului, fundația blocului, zidurile despărțitoare dintre apartamente, placa de beton dintre nivele, acoperișul blocului - terasa, firidele de distribuție, instalația de protecție, coș de aerisire, coloană de apă rece, caldă și menajeră, coloanele de gaze, scurgerea pluvială, jgheaburi și burfane, ușa de la intrare în bloc, cu scările și holul de la intrare, casa scârilor, uscătoria și scările de serviciu.

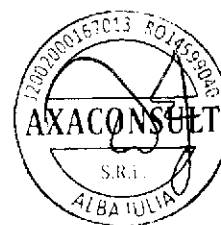
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1759/1/a/XIV	46	-	5,1/100	12/244	Apartamentul nr. 14, compus din: 2 camere, bucatărie, baie, 2 holuri, 1 debara, 1 balcon, cu suprafața de 46,35 m.p., cotă de teren în proprietate în C.F.E. 72741

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2031 / 28/01/2026		
Act Notarial nr. 3, din 26/01/2026 emis de Panturoiu Radu Ionut;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu moștenire vacantă, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SEBEȘ	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Sebeș, Str ALEEA PARC, Nr. 2, Bl. F8, Ap. 14
Părți comune: Soclul din jurul blocului, trotuarul din jurul blocului, fundația blocului, zidurile despărțitoare dintre apartamente, placa de beton dintre nivele, acoperișul blocului - terasa, firidele de distribuție, instalația de protecție, coș de aerisire, coloană de apă rece, caldă și menajeră, coloanele de gaze, scurgerea pluvială, igheaburi și burlane, ușa de la intrare în bloc, cu scările și holul de la intrare, casa scârilor, uscătoria și scările de serviciu.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1759/1/a/XIV	46	-	5,1/100	12/244	Apartamentul nr. 14, compus din: 2 camere, bucatărie, baie, 2 holuri, 1 debara, 1 balcon, cu suprafața de 46,35 m.p., cotă de teren în proprietate în C.F.E. 72741

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/02/2026, 11:39



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii Imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Nr. inventar: 18158805	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: , - din - 27.02.2026	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 120.145,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 120.145,00	Luna: Februarie - Anul: 2026
Amortizare lunara: 250,30	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 119.644,40	Luna: Februarie - Anul: 2066
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: Apartment Aleea Parc	Durata normala de functionare: 480 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat	Cota de amortizare: 0,0000 %
constructii-Locuinte	
Accesorii:	

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	42/27.02.2026	Intrare in evidenta	1	120.145,00	0,00	0,00
2	3/31.03.2026	Amortizare luna Martie 2026	1	0,00	0,00	250,30
3	4/30.04.2026	Amortizare luna Aprilie 2026	1	0,00	0,00	250,30
Total rulaje				120.145,00	0,00	500,60
Sold				120.145,00		

VANZARE

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL ITU SIMONA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES
VLAD CRISTINA ELENA



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENTE

Adresa: Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3 și 13, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș – Domeniul Privat

Client: Municipiul Sebeș

Destinatar: Consiliul Local al Municipiul Sebeș

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și destinatarului

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilele **Apartament nr 3** având nr. de inventar 11101 situat în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U3 – apartament nr. 3 cu suprafața utilă de 26,61 mp, cote părți comune 3,44/100 și cote teren 60,98/1775 și **Apartament nr 13** având nr. de inventar 102556, situat în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 13, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 100238-C1-U13 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U13 – apartament nr. 13 cu suprafața utilă de 27,34 mp, cote părți comune 3,53/100 și cote teren 62,65/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobile descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de vânzare de către proprietar.

Valoarea imobilelor a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a imobilelor **menționate anterior** este de:

VCF 100238-C1-U3 = **93.372 lei** (nouăzecișitreimiitreisuteșaptezecișidoișei) 20.142.000
echivalent 17.758 euro la cursul valutar de 5,2581 lei/EUR, valabil la 24.08.2026

VCF 100238-C1-U13 = **76.851 lei** (șaptezecișisaseimiioptsutecincizecișunulei) 82.192.000
echivalent 14.616 euro la cursul valutar de 5,2581 lei/EUR, valabil la 24.08.2026

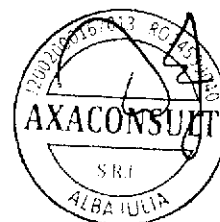
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilele obiect al evaluării;
- Valoarea estimată include și terenul în cotă parte aferent construcțiilor;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilelor;
- Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ALBA IULIA
24.08.2026

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea activelor supuse evaluării.
- 1.2 Identificarea evaluatorului
- 1.3 Identificarea clientului
- 1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați
- 1.5 Moneda evaluării
- 1.6 Scopul evaluării
- 1.7 Tipul valorii. Definiție
- 1.8 Data evaluării
- 1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
- 1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul
- 1.11 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.12 Tipul raportului de evaluare
- 1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.14 Declararea conformității evaluării cu SEV
- 1.15 Responsabilitatea față de terți

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

- 2.1 Descrierea amplasamentului
- 2.2 Descrierea proprietății

3. ANALIZA PIETEII

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

- 5.1 Evaluarea proprietății
 - 5.1.1 Abordarea prin cost

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

- 6.1. Rezultatele evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

- Anexe:**
- Anexa nr. 1 – Centralizator valori – abordarea prin cost ap.3
 - Anexa nr. 2 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 3
 - Anexa nr. 3 – Centralizator valori – abordarea prin cost ap.13
 - Anexa nr. 4 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 13
 - Anexa nr. 5 – Fișă de evaluarea a terenului
 - Anexa nr. 6 – Date de piață referitoare la teren
 - Anexa nr. 7 – Fotografii
 - Anexa nr. 8 – Amplasarea în zonă a imobilelor evaluate
 - Anexa nr. 9 – Documente referitoare la proprietăți (extrase CF, fișa mijlocului Fix)



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

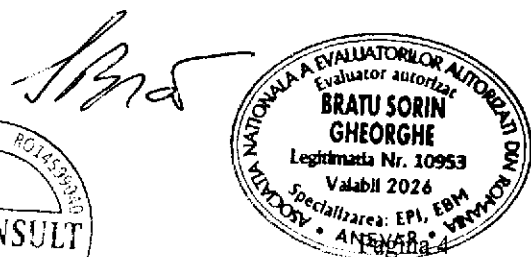
Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie imobilele **Apartament nr 3** având nr. de inventar 11101 situat în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U3 – apartament nr. 3 cu suprafața utilă de 26,61 mp, cote părți comune 3,44/100 și cote teren 60,98/1775 și **Apartament nr 13** având nr. de inventar 102556, situat în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 13, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 100238-C1-U13 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U13 – apartament nr. 13 cu suprafața utilă de 27,34 mp, cote părți comune 3,53/100 și cote teren 62,65/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobile descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilele evaluate este sunt:

- Apartament nr. 3 având 2 camere conform CF (în realitate una din camere s-a compartimentat în două încăperi cu utilizare de bucătărie și baie) situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 26,61 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 60,98/1775 mp;
- Apartament nr. 13 având 2 camere situat la etaj în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 27,34 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 62,65/1775 mp.

Drepturile de proprietate asupra activelor evaluate sunt atestate de extrasele:

- C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U3 – apartamentul este compus din: cameră în suprafață de 16,08 mp, cameră în suprafață de 10,53 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 26,61 mp, cote părți comune 3,44/100 și cote teren 60,98/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29972/20.11.2024;
- C.F. nr. 100238-C1-U13 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U13 – apartamentul este compus din: cameră în suprafață de 16,52 mp, cameră în suprafață de 10,82 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 27,34 mp, cote părți comune 3,53/100 și cote teren 62,65/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29977/20.11.2024.

Conform informațiilor furnizate de către reprezentanții proprietarului anul edificării clădirii din care fac parte apartamentele este 1930.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de reprezentanții clientului (extrase CF și fișele mijlocului fix) fără a se face investigații sau verificări suplimentare. El este considerat integral și nerestrictiv.

1.2 Identificarea evaluatorului

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul social în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J2002000167013, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2026, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);



- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipotecă și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experiență și pregătire profesională, fiind autorizați în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.

Colectivul de elaborare a raportului:

- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.

Personalul societății au urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.

1.3 Identificarea clientului

Clientul evaluării este Municipiul Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4331201.

1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

1.5 Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,2581 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.6 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul lucrării de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

1.7 Tipul valorii. Definiție

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare a imobilelor așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Din cauza faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celor de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe.



Abordarea pe bază de venituri nu s-a aplicat pentru estimarea valorii deoarece nu sunt disponibile date de piață privind închirierea unor imobile similare.

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al imobilelor evaluate așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Rezultatul abordării prin cost trebuie să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul dezvoltatorului, costuri care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru crearea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern trebuie apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 103 Abordări în evaluare, Anexă, A30). Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net.

1.8 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de către reprezentanții clientului până la data de 24.08.2026, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată în 07.08.2026, în prezența d-nei Lazăr Maria, reprezentanta clientului.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august 2026. Data evaluării este 24.08.2026.

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilelor și a zonei de amplasare a acestora;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența d-nei Lazăr Maria, reprezentanta clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

Evaluatorul a identificat proprietatea pe baza extraselor CF. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acestea se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator, acest lucru neîntrând în atribuțiile sale.



Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietății și a zonei de amplasare a acesteia, inclusiv a căilor de acces
- cercetarea pieței specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile
- interviuri cu reprezentanții clientului, discuții telefonice cu vânzatori ai unor proprietăți comparabile cu proprietatea supusă evaluării

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii.

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor: extrase CF și fișele mijlocului fix
- Alte informații, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025;
 - Cursul de referință al monedei naționale;
 - Publicații privind piața imobiliară;
 - Informații existente pe site-urile de profil;
 - Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Suprafețele utile ale apartamentelor au fost preluate din extrasele CF anexate; suprafețele construite folosite la calcule au fost determinate prin înmulțirea suprafețelor utile cu coeficientul de 1,4, conform Codului Fiscal în vigoare;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții clientului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior



că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12 Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat și narativ, întocmit în conformitate Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 și cuprinde o descriere a termenilor de referință și a tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la standarde.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este confidențial pentru client și utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru orice alt scop, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorii desemnați, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.14 Declarația conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025:



- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.15 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați anterior. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

2.1 Descrierea amplasamentului

Imobilele evaluate sunt situate în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3 și etaj, ap. 13, jud. Alba, în zona mediană a localității Petrești, zonă mixtă, rezidențial-industrială, cu case de locuit și spații industriale.

Imobilele au acces din str. Progresului prin curtea comună a imobilului de la nr. 2 (bun indiviz comun).

Zona de amplasare este dotată cu utilități (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale).

2.2 Descrierea proprietății

Imobilele evaluate este sunt:

- Apartament nr. 3 având 2 camere conform CF (în realitate una din camere s-a compartimentat în două încăperi cu utilizare de bucătărie și baie) situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 26,61 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 60,98/1775 mp;
- Apartament nr. 13 având 2 camere situat la etaj în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 27,34 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 62,65/1775 mp.

Prezentarea mai detaliată a imobilelor cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării.

3. ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.



O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilele evaluate sunt situate în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3 și etaj, ap. 13, jud. Alba, în zona mediană a localității Petrești, zonă mixtă, rezidențial-industrială, cu case de locuit și spații industriale.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților rezidențiale – apartamente în imobile vechi, amplasate în localitatea Petrești.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor construcții similare este practic inexistentă, deoarece avem de-a face cu apartamente atipice, amenajate într-o clădire utilizată anterior ca și cazarmă.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață și pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat (zona centrală și mediană a municipiului Sebeș). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 50-85 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practice pe piața imobiliară a apartamentelor de tipul celor evaluate, nu s-au identificat oferte de închiriere.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.



Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*.

La data evaluării cererea de apartamente este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de spații rezidențiale de acest tip, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând diferit la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Există posibilitatea menținerii și chiar a creșterii prețurilor la vânzare/cumpărare precum și posibilitatea creșterii chiriilor.

Datorită ofertei și mai ales a cererii destul de reduse pe piața specifică, nu se pot face aprecieri acceptabil obiective referitoare la echilibrul pieței.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ* atunci când stabilește *prețul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă din punct de vedere legal
- posibilă fizic
- fezabilă din punct de vedere financiar
- să genereze cea mai mare valoare a activului

Practic, ținând cont de dotările și construcțiile existente, cea mai bună alternativă de utilizare este păstrarea destinației actuale, de spații rezidențiale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).



5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierea cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date suficiente despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Abordarea prin venit este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri din exploatarea imobilului prin închiriere. La data evaluării nu sunt date suficiente de relevanță despre închirieri sau oferte de închiriere a unor imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-a ales metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea clădirilor și metoda comparațiilor directe de piață pentru evaluarea terenului.

5.1 Evaluarea proprietății

5.1.1 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

În cadrul abordării prin cost s-a utilizat metoda costului de înlocuire, metodă care indică *valoarea* prin calcularea *costului* unui *activ* similar care oferă o utilitate echivalentă.

În general, costul de înlocuire este *costul* relevant pentru estimarea *prețului* pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității *activului*, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și toate celelalte forme de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

Etapile principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

1. Calcularea tuturor *costurilor* care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un *activ* care îi oferă o utilitate echivalentă;
2. Estimarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect;
3. Scăderea deprecierei totale din *costul* total pentru a obține o *valoare* a *activului* subiect.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform Cataloagelor *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a fiecărei construcții cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare* (valori în lei);
2. Actualizarea costului de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul „*Indicilor de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire*” publicați de IROVAL în 2025.



Determinarea costului de înlocuire

Cost de înlocuire - este, de obicei, costul unui *activ* echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a *activului* supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției făcute pe teren.

Pentru determinarea valorii clădirii ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în catalogul de evaluare anterior menționat;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costurile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustărilor datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală (valori în lei) la nivelul de prețuri de catalog din 2011 sau 2014 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de actualizare.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Centralizator valori – abordarea prin costuri*”, respectiv fișa tehnică de evaluare a clădirii.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumarelor pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale și externe sau economice**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;
- **deprecierea funcțională** - orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite;
- **depreciere externă sau economică** - orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ; acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

În situația clădirii care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire cu pierderea de valoare cauzată de deprecierea fizică stabilită pe baza vârstei efective, a duratei de viață estimate și pe baza observațiilor făcute în teren de către evaluator



Gradul de depreciere fizică pentru clădiri s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată;
- starea tehnică și gradul de executare a lucrărilor în cazul instalațiilor și finisajelor.

Costul de înlocuire net al construcțiilor a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire a depreciierilor estimate: deprecierea fizică.

Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru construcțiilor s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcțiilor evaluate la care se adaugă valoarea terenului, și este de:

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U3}} = 93.372 \text{ lei, echivalent } 17.758 \text{ euro}$

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U13}} = 76.851 \text{ lei, echivalent } 14.616 \text{ euro}$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „Centralizator valori – abordarea prin costuri”.

În anexe se găsesc fișele tehnice ale construcțiilor, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire, deprecierea și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcțiilor, precum și fișa de evaluare a terenului.

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

6.1 Rezultatele evaluării

Imobilele **Apartament nr 3** având nr. de inventar 11101 situat în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U3 – apartament nr. 3 cu suprafața utilă de 26,61 mp, cote părți comune 3,44/100 și cote teren 60,98/1775 și **Apartament nr 13** având nr. de inventar 102556, situat în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 13, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 100238-C1-U13 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U13 – apartament nr. 13 cu suprafața utilă de 27,34 mp, cote părți comune 3,53/100 și cote teren 62,65/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, au fost evaluate după cum urmează:

Pentru apartamentul 3 din C.F. nr. 100238-C1-U3

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **93.372 lei**

Pentru apartamentul 13 din C.F. nr. 100238-C1-U13

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **76.060 lei**

6.2 Opinia evaluatorului

Valoarea urmărită a proprietății, adică estimarea valorii de piață așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea patrimonială (estimată prin costul de înlocuire net).

În aceste ipoteze, opinia evaluatorului este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea de piață a proprietății este de:

$V_{\text{CF 100238-C1-U3}} = 93.372 \text{ lei (nouăzecișitreimiitresuteșaptezeceșidoișei)}$
echivalent 17.758 euro la cursul valutar de 5,2581 lei/EUR, valabil la 24.08.2026

$V_{\text{CF 100238-C1-U13}} = 76.851 \text{ lei (șaptezeceșisaseamiiopstutecincizeceșiuulei)}$
echivalent 14.616 euro la cursul valutar de 5,2581 lei/EUR, valabil la 24.08.2026



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării lor;
- activele sunt situate în zona mediană a localității Petrești;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

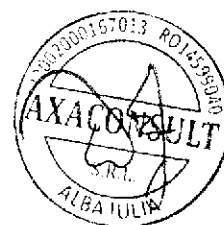


ANEXE

LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 3
Nr. inventar: 11101

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		60,98	19.489		19.489
1	Apartament nr 3	26,61	37,25	216.439	67%	71.012
2	Apartament nr 3 - magazie	11,50	16,10	28.712	90%	2.871
	TOTAL			264.640		93.372



Denumire obiectiv:

Apartament nr 3

Număr de inventar

11101

Proprietar

Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

Adresa

Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3, jud. Alba

Data evaluării:

24.08.2026

Suprafața utilă

Su (mp) = 26,61

Suprafața construită

Sc (mp) = 37,25

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură								
1	FCBS	37,25	179,7	6.692,7	0,997	0,965	1,7617	11.343,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.343,7
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	37,25	670,1	24.963,9	0,997	0,965	2,6980	64.800,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								64.800,3
Invelitori								
1	INVTIG	37,25	181,7	6.769,1	0,997	0,965	1,6326	10.632,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								10.632,4
Închideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj fațadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FOBFS	37,25	918,1	34.202,9	0,997	0,965	2,9351	96.584,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								96.584,7
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	37,25	82,4	3.069,7	0,997	0,965	4,1141	12.150,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.150,6
Instalație sanitară								
1	DUSLAWC	1,00	2.561,8	2.561,8	0,997	0,965	2,4095	5.938,7
2	CHINOX	1,00	1.705,5	1.705,5	0,997	0,965	2,4111	3.956,3
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								9.895,0
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	37,25	113,1	4.213,4	0,997	0,965	2,7215	11.032,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.032,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								216.439,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								5.809,8



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 2

Sdc (mp) = **37,25**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	76.144,0	90%	7.614,4
2	Învelitori și terase	10.632,4	90%	1.063,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	96.584,7	50%	48.292,3
5	Instalații electrice	12.150,6	75%	3.037,6
6	Instalații sanitare	9.895,0	17%	8.245,9
7	Instalații de încălzire	11.032,3	75%	2.758,1
Total cost fără tva (Lei)		216.439,0		71.011,6
Total cost fără tva (Lei/mp)		5.809,8		1.906,1

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	71.011,6
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	71.011,6
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	71.011,6

Note:

- (1) Coeficient corecție distanță de transport $0,997 = 1,000/1,003$ (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)
 (2) Coeficient corecție manoperă $0,965 = 1,000/1,036$ (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)
 (3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2025
 (4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și nu conțin TVA.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țigla

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli decorative structurate la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli lavabile la interior
 Pardoseli din parchet laminat și gresie
 Tavane din plăci de gips carton

Instalații electrice

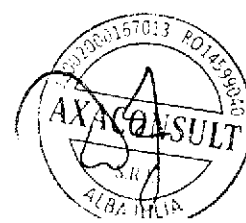
Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare

Instalații de apă și canalizare, corpuri sanitare montate la bucătărie și baie

Instalații de încălzire

Încălzire cu sobe



Denumire obiectiv:

Apartament nr 3 - magazie

Număr de Inventar

11101

Proprietar

Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

Adresa

Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3, jud. Alba

Data evaluării:

24.08.2026

Suprafața utilă

Su (mp) = 11,50

Suprafața construită

Sc (mp) = 16,10

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,3035	23.453,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								23.453,1
Înveliitori								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5736	2.411,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.411,8
Închideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj fațadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	3,0929	2.630,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.630,2
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,8150	216,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								216,7
Instalație sanitară								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								28.711,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.783,3



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 2

 Sdc (mp) = **16,10**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	23.453,1	90%	2.345,3
2	Învelitori și terase	2.411,8	90%	241,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.630,2	90%	263,0
5	Instalații electrice	216,7	90%	21,7
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost fără tva (Lei)		28.711,8		2.871,2
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.783,3		178,3

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		2.871,2
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		2.871,2
Depreciere din cauze externe		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		2.871,2

Note:

- (1) Coeficient corecție distanță de transport $0,997 = 1,000/1,003$ (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)
 (2) Coeficient corecție manoperă $0,965 = 1,000/1,036$ (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)
 (3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2025
 (4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și nu conțin TVA.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din lemn
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare
Instalații de încălzire


LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 13**Nr. inventar: 102556****Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		62,65	20.022		20.022
1	Apartament nr 13	27,34	38,28	218.149	75%	53.958
2	Apartament nr 13 - magazie	11,50	16,10	28.712	90%	2.871
	TOTAL			266.883		76.851



Denumire obiectiv:
 Număr de inventar
 Proprietar
 Adresa
 Data evaluării:
 Suprafața utilă
 Suprafața construită

Apartament nr 13
 102556
 Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 13, jud. Alba
 24.08.2026
 Su (mp) = 27,34
 Sc (mp) = **38,28**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Infrastructură								
1	FCBS	38,28	179,7	6.876,3	0,997	0,965	1,7617	11.654,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.654,9
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	38,28	670,1	25.648,7	0,997	0,965	2,6980	66.578,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								66.578,0
Invelitori								
1	INVTIG	38,28	181,7	6.954,7	0,997	0,965	1,6326	10.924,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								10.924,1
Inchideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj fațadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FOBFS	38,28	918,1	35.141,2	0,997	0,965	2,9351	99.234,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								99.234,3
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	38,28	82,4	3.153,9	0,997	0,965	4,1141	12.483,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.483,9
Instalație sanitară								
1	DUSLAWC	1,00	2.561,8	2.561,8	0,997	0,965	2,4095	5.938,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								5.938,7
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	38,28	113,1	4.329,0	0,997	0,965	2,7215	11.335,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.335,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								218.148,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								5.699,4



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 4

Sdc (mp) = **38,28**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	78.232,9	90%	7.823,3
2	Învelitori și terase	10.924,1	90%	1.092,4
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	99.234,3	65%	34.732,0
5	Instalații electrice	12.483,9	75%	3.121,0
6	Instalații sanitare	5.938,7	27%	4.355,1
7	Instalații de încălzire	11.335,0	75%	2.833,7
Total cost fără tva (Lei)		218.148,9		53.957,5
Total cost fără tva (Lei/mp)		5.699,4		1.409,7

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	53.957,5
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	53.957,5
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	53.957,5

Note:

- (1) Coeficient corecție distanță de transport $0,997 = 1,000/1,003$ (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)
 (2) Coeficient corecție manoperă $0,965 = 1,000/1,036$ (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)
 (3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole.
 Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2025
 (4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și nu conțin TVA.

Structură de rezistență

Fundații continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan
 Tâmplărie interioară din MDF înnobilat

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din parchet, parchet laminat și gresie
 Tavane din scândură tencuite și zugrăvite

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare

Instalații de apă și canalizare, corpuri sanitare montate la baie

Instalații de încălzire

Încălzire cu sobă de teracotă



Denumire obiectiv:

Apartament nr 13 - magazie

Număr de inventar

102556

Proprietar

Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

Adresa

Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 13, jud. Alba

Data evaluării:

24.08.2026

Suprafața utilă

Su (mp) = 11,50

Suprafața construită

Sc (mp) = 16,10

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,3035	23.453,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								23.453,1
Invelitori								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5736	2.411,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.411,8
Inchideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj fațadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	3,0929	2.630,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.630,2
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,8150	216,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								216,7
Instalație sanitară								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								28.711,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.783,3



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 4

Sdc (mp) = **16,10**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	23.453,1	90%	2.345,3
2	Învelitori și terase	2.411,8	90%	241,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.630,2	90%	263,0
5	Instalații electrice	216,7	90%	21,7
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost fără tva (Lei)		28.711,8		2.871,2
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.783,3		178,3

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	2.871,2
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	2.871,2
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	2.871,2

Note:

- (1) Coeficient corecție distanță de transport $0,997 = 1,000/1,003$ (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)
 (2) Coeficient corecție manoperă $0,965 = 1,000/1,036$ (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)
 (3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2025
 (4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și nu conțin TVA.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din lemn
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare

Instalații de încălzire



FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI

CF nr. 100238 Sebeș, nr. cad. 100238 – curți construcții intravilan – 1.775 mp

Metoda comparației directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: are o suprafață de 1.775 mp cu front mare, deschidere de circa 23 m, este parțial ocupat de construcții, formă neregulată, acces la drum asfaltat, topografie plană. Zona de amplasare dispune de toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate, Acces), Dotare cu Utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).



	Proprietatea subiect	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. Progresului	Petrești, str. Oituz	Drumul Petreștiului	Drumul Petreștiului
Data	aug.26	aug.26	aug.26	aug.26
Suprafața (mp)	1.775	522	649	975
Preț de vânzare (eur/mp)		51,72	75,04	89,23
Negociere		Da (-10%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		-5,17	-7,50	-8,92
Preț ajustat		46,55	67,54	80,31
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		46,55	67,54	80,31
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		46,55	67,54	80,31
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		46,55	67,54	80,31
Condițiile pieței	aug.26	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)	aug.26 (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		46,55	67,54	80,31
Localizare	str. Progresului	Mai slab (10%)	Similar (0%)	Mai bun (-5%)
Ajustări		4,66	0,00	-4,02
Preț ajustat		51,21	67,54	76,29
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Ajustări		-2,56	-3,38	-3,81
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	1.775 mp, front mare, deschid. circa 23 m	522 mp, front 44 m (-5%)	649 mp, front 12,43 m (-5%)	975 mp, front 13 m (-5%)
Ajustări		-2,56	-3,38	-3,81
Acces	drum asfaltat	drum balastat (10%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		5,12	0,00	0,00
Preț ajustat		51,21	60,78	68,67
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - în apropiere (20%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)
Ajustări		10,24	0,00	0,00
Preț ajustat		61,45	60,78	68,67
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Rezidențial-comercial (-10%)
Ajustări		0,00	0,00	-6,87
Preț ajustat		61,45	60,78	61,80
Ajustare totală netă		14,90	-6,76	-18,51
% ajustări nete		32,01%	-10,01%	-23,05%
Ajustare totală brută		25,14	6,76	18,51
% ajustări brute		54,01%	10,01%	23,05%

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 60,78 euro/mp echivalent 319,59 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

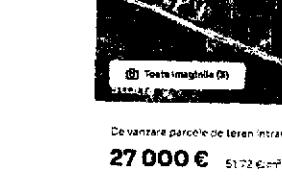
$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U3}} = 319,59 \text{ lei/mp} \times 60,98 \text{ mp} \approx 19.489 \text{ lei}$$

$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U13}} = 319,59 \text{ lei/mp} \times 62,65 \text{ mp} \approx 20.022 \text{ lei}$$



Teren – comparabila A





De vânzare parcele de teren intravilan cu utilitati în Poartă Sebes

27 000 € 51726 m²

Teren de vânzare

Suprafata totala	5223m ²
Nr teren	intrebuina
Cat constructii	naturaletic
Construcții	6x12m
Stad	100m x 100m
Tip soluri	fructificabile
Impozit propriu	100000000
Media	☒ apă caldă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz

Tip vânzător: agentie

Vlad Chiriac
 Telefon: 0750 442 206

Număr
 Nume
 Email
 Adresa
 +40 - Număr de telefon

Messagez lui *

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Multumesc.

[illegible]

Teren – comparabila B

Teren de vânzare în Sebeș, Drumul Potrestului, 643 mp.

48 700 € 75.04 €/m²

Scrieți o ofertă

Teren de vânzare

Esuprafață totală	643 m²
Tip teren	industrial
Localizare	urbană
Dimensiuni	15 x 42,87 m
Cadastru	643 mp, lot 104
Tip acces	asfaltat
Imprindere	teren deschis
Mediu	☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ gaz ☒ telefon ☒ internet

Te va plăti:

agentie

Razvan Hudrea
 Proprietar / Agent
 0727088833

Numele
 Prenume
 Email
 Telefon

Număr de telefon

+RO +31 20 123 45 67 89

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare.
 Aştept cu interes răspunsul dvs.
 Mulţumesc!

12.500 m² teren x

petrești.ro x

349 m² teren x

4.537 m² teren x

1.500 m² teren x

649 m² teren x

789 m² teren x

petrești.ro

Comparați și salvați din...

Chat

https://www.ston.ro/st-clinte/teren-de-vanzare-in-sedes-drumul-petreștiului-649mp-48700-€-12504-€-m-2

Teren De Vanzare in Sedes, Drumul Petreștiului 649mp

48 700 € 125,04 €/m²

Sabau, Alina

Teren de vânzare

Suportat afiș	Cușină
Tip teren	instalații
Construcție	Curtea
Dimensiuni	12.500 m ²
Constr.	125,04 €/m ²
Televizi	balcon
Încălzire	centralizat
Proda	☒ încredințat ☐ apă curentă ☐ gaz ☐ telefon ☐ canalizare
Tip vânzare	agente

Descriere

UPDATE August 2025: Teren vandut

Exclusiv Comision 0 la Cumparare

Te ofiiciu cu preț în Spec. Drumul Petreștiului 649mp

Suportat 649mp

Documente în 24 h la 125,04 €/m² negociabil

Totul este în ordine

Pentru detalii

RAZVAN HUGHEA
 Serviciu Clienti
 0797 048 851

Salut!

Număr

Trimit

Trimit

Trimit

Număr de telefon

+40 Număr de telefon

Message lui

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o consultație. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

SAUBA

Trimite mesajul

Depui 100 €
Primești 50 €

Calculator de imprimantă

Amplasament pentru alocarea imprimantei

Reportează

Vizualizați

48700

High UV



Teren – comparabila C

2.505 x 975 m² x 1.470 x 5.020 x 649 m² x 4.537 x 4.500 x 649 m² x 739 m² x

www.storia.ro, Bucuresti, Hereni 113 - Teren de vanzare in zona locatilor de premium, 87.000 €

Continut: 87.000 €

Teren intravilan de vanzare in zona locatilor premium

87 000 € 59,23 €/m²

Storia Zvonc, Sebes, Alba

Teren de vanzare

Suprafata utila	0 m ²
Tip teren	intravilan
Stare teren	curat
Dimensiuni	75 x 12 m
Clas	1 - teren rural
Tip acces	aplatat
Indepartare	curat
Mediu	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vanzator	agentie

Geamin Ionel
+400 744 000 111
B, 0706101001

Mapa

1:1000

8 m x 12 m

87.000 €

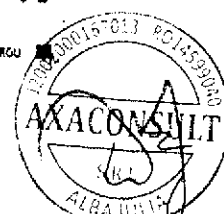
Teren de vanzare

+400 744 000 111

Mesajul tău *

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc.

Trimite mesajul

[illegible]

Teren – alte comparabile

Privat

botanariu
1000 m² teren
1000 m² teren

Terenul meu

+49 100 449 030

Tramite un agent imobiliary

LOCALITATE
Petresti
A33

Vezi locatia pe harta

PREȚURILE CONSIGLIATOARE
35 000 €

Truck Scout24
vechior Ineco 78018

35 000 €

RE/MAX

Oportunitate Unica Teren Intravilan 0 Comision

472,58 lei

Vrei finanta? 0

Calculați rata

PROMOVAT **REACTUALIZAT**

Pondaj total: Suprafata: 1000m² Echipament: 1000m² 1000m²

DESCRIERE

Oportunitate unica de a dezvoltati afacerea in imobiliara

Teren: 1000m²

Descrierea la 2 strazi

depana de buca Timisoara

[illegible]

petrești Alba Terenuri DUX.ro 649 m² teren de vânzare - Alba 789 m² teren de vânzare - Alba

Confirmă că sunteți dvs.



Teren de vânzare în Sebes, Drumul Petreștilor, Str. Fagului
42 200 € 65,02 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	0,00 m ²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbană
Dimensiuni	10,00 x 10,00
Căld	centralizat
Tip acoperș	napoală
Încalzire	centralizat
Medii	☒ electricitate ☒ apă caldă caldă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare	agenție

Razvan Hudrea
 Agent imobiliara
 0727 048 833

Nume: _____
 Prenume: _____
 Email: _____
 Telefon: _____
 Număr de telefon: _____
 +40 Număr de telefon: _____

Mesaj tău:
 Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Căutați

24°C Sunny

2.505 Livada - axaconsul@yahoo.com petrești Alba Terenuri DUX.ro 649 m² teren de vânzare - Alba 789 m² teren de vânzare - Alba

Confirmă că sunteți dvs.

Teren de vânzare în Sebes, Drumul Petreștilor, Str. Fagului
42 200 € 65,02 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	0,00 m ²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbană
Dimensiuni	10,00 x 10,00
Căld	centralizat
Tip acoperș	napoală
Încalzire	centralizat
Medii	☒ electricitate ☒ apă caldă caldă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare	agenție

Razvan Hudrea
 Agent imobiliara
 0727 048 833

Nume: _____
 Prenume: _____
 Email: _____
 Telefon: _____
 Număr de telefon: _____
 +40 Număr de telefon: _____

Mesaj tău:
 Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Descriere

URDARE 2026 - teren vandut
 AXACONSUL 2 La Cluj Napoca
 Pe un teren de vânzare în Sebes, Drumul Petreștilor, Str. Fagului
 Suprafață utilă: 0,00 m²
 Tip teren: intravilan
 Localizare: urbană
 Dimensiuni: 10,00 x 10,00
 Căld: centralizat
 Tip acoperș: napoală
 Încalzire: centralizat
 Medii: electricitate, apă caldă caldă, gaz, canalizare
 Tip vânzare: agenție

Calculator de imprimare

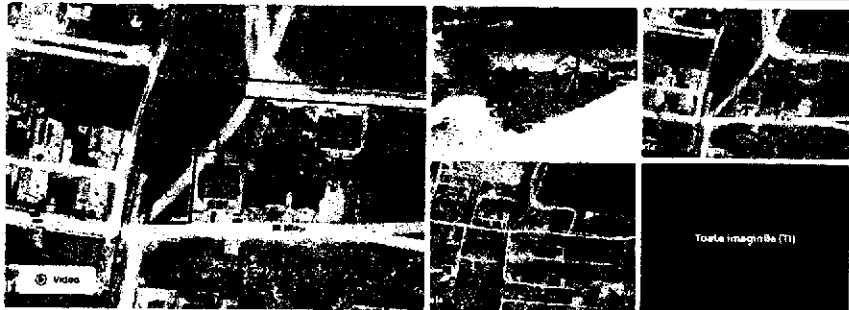
Calculați și printați documentul

24°C Sunny



2.505 unread - axaconsult@yahoo - petresti Alba Terenuri CUK.ro 789 m² teren de vanzare - Alba - X

www.storia.ro/oferta-teren-de-vanzare-insecat-789m2-unde-petresti-unde-maieughi-unde-puteti-... Confirmă că sunteți dvs. Chat



Teren De Vanzare In Sebes 789 mp Drumul Petrestului

55 000 € 69,71 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	789 mp
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Dimensiuni	10 x 79 m
Drum	da
Tip acces	☒ nepavizat ☒ asfaltat
Intemperii	camp deschis
Mediu	☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ gaz ☒ canalizare

Descriere

Exclusiv Comisari Călaș Comisarie

Teren de vânzare în Sebes Drumul Petrestului 201 Sănuș

Suprafata 789 Mp

Destinație la tipul de teren (201 Sănuș)

Utilitate apă caldă electricitate sistem canalizare apă caldă aer condiționat

Pret 55000 €

Razvan Hudrea
Agent imobiliara
0727 018 833

Telefon
0727 018 833
Email
razvan.hudrea@axaconsult.ro
Firma
Axaconsult.ro

Numărul telefon
0727 018 833

Message

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

0727 018 833

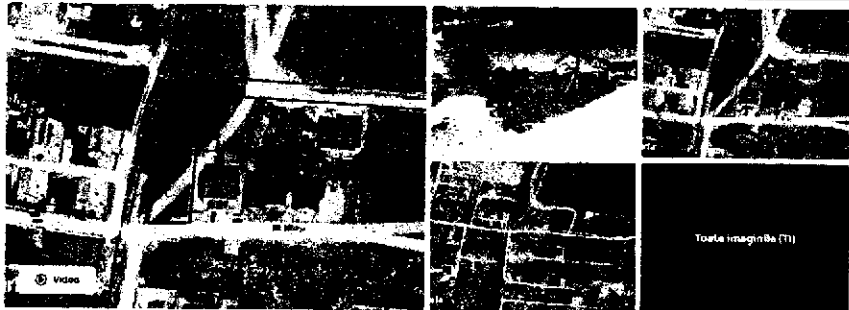
Trimite mesajul

Căutați

24°C Sunny

2.505 unread - axaconsult@yahoo - petresti Alba Terenuri CUK.ro 789 m² teren de vanzare - Alba - X

www.storia.ro/oferta-teren-de-vanzare-insecat-789m2-unde-petresti-unde-maieughi-unde-puteti-... Confirmă că sunteți dvs. Chat



Teren De Vanzare In Sebes 789 mp Drumul Petrestului

55 000 € 69,71 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	789 mp
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Dimensiuni	10 x 79 m
Drum	da
Tip acces	☒ nepavizat ☒ asfaltat
Intemperii	camp deschis
Mediu	☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vanzare	aport

Descriere

Exclusiv Comisari Călaș Comisarie

Teren de vânzare în Sebes Drumul Petrestului 201 Sănuș

Suprafata 789 Mp

Destinație la tipul de teren (201 Sănuș)

Utilitate apă caldă electricitate sistem canalizare apă caldă aer condiționat

Pret 55000 €

Razvan Hudrea
Agent imobiliara
0727 018 833

Telefon
0727 018 833
Email
razvan.hudrea@axaconsult.ro
Firma
Axaconsult.ro

Numărul telefon
0727 018 833

Message

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

0727 018 833

Trimite mesajul

Căutați

24°C Sunny



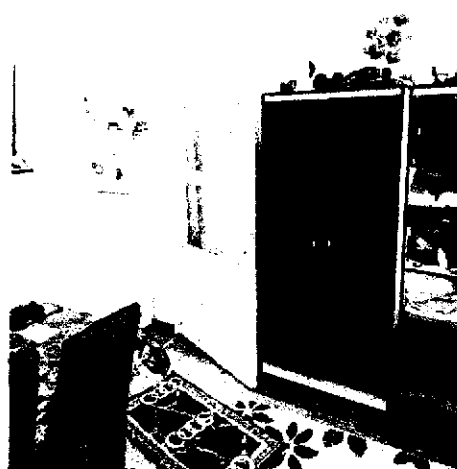
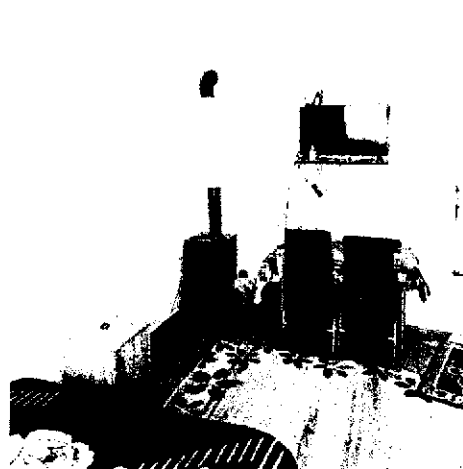
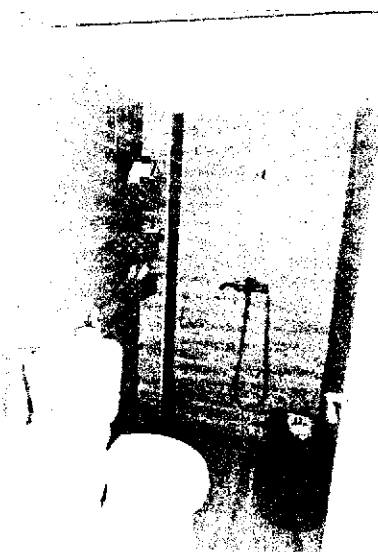
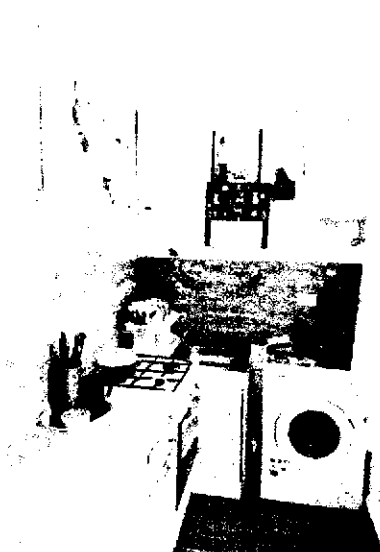
Fotografii de ansamblu ale blocului din care fac parte apartamentele



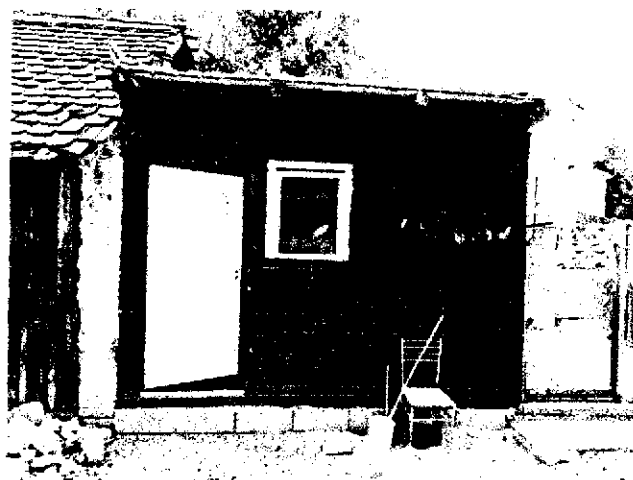
Scară acces la etaj și pridvor etaj



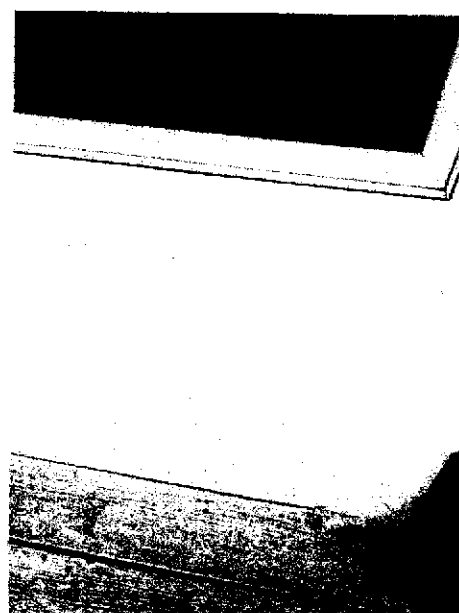
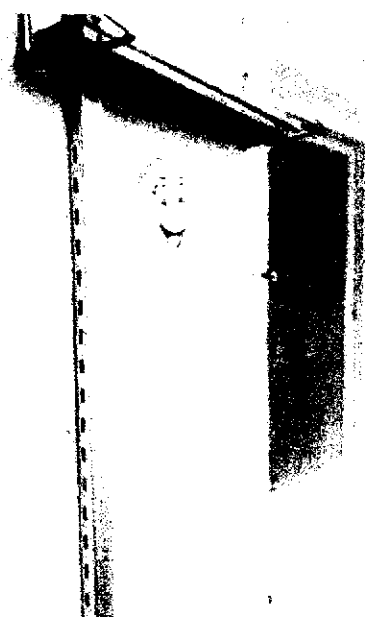
Apartament 3



Magazie apartament 3



Apartament 13

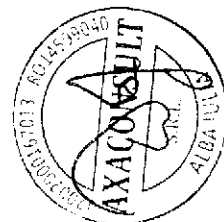
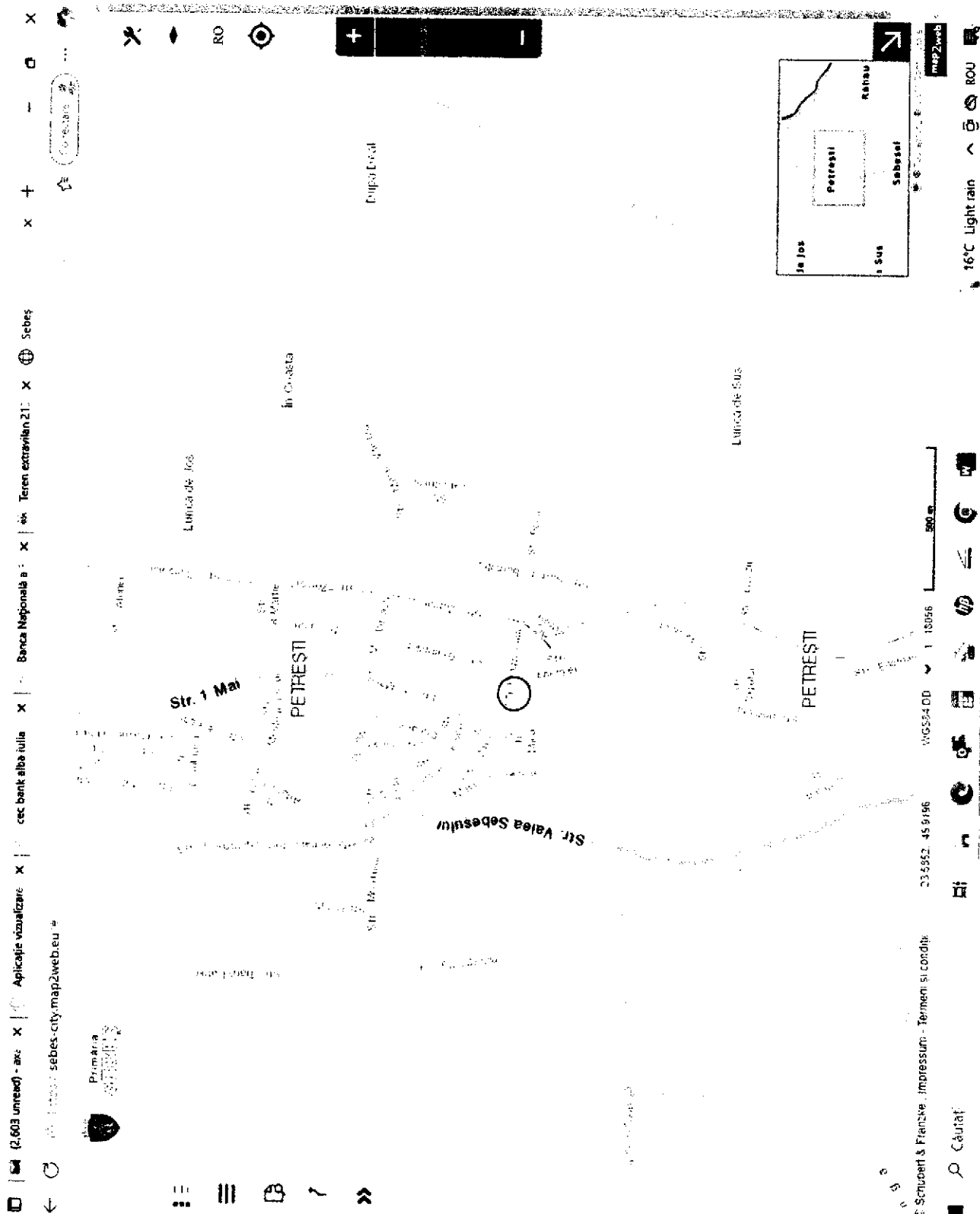


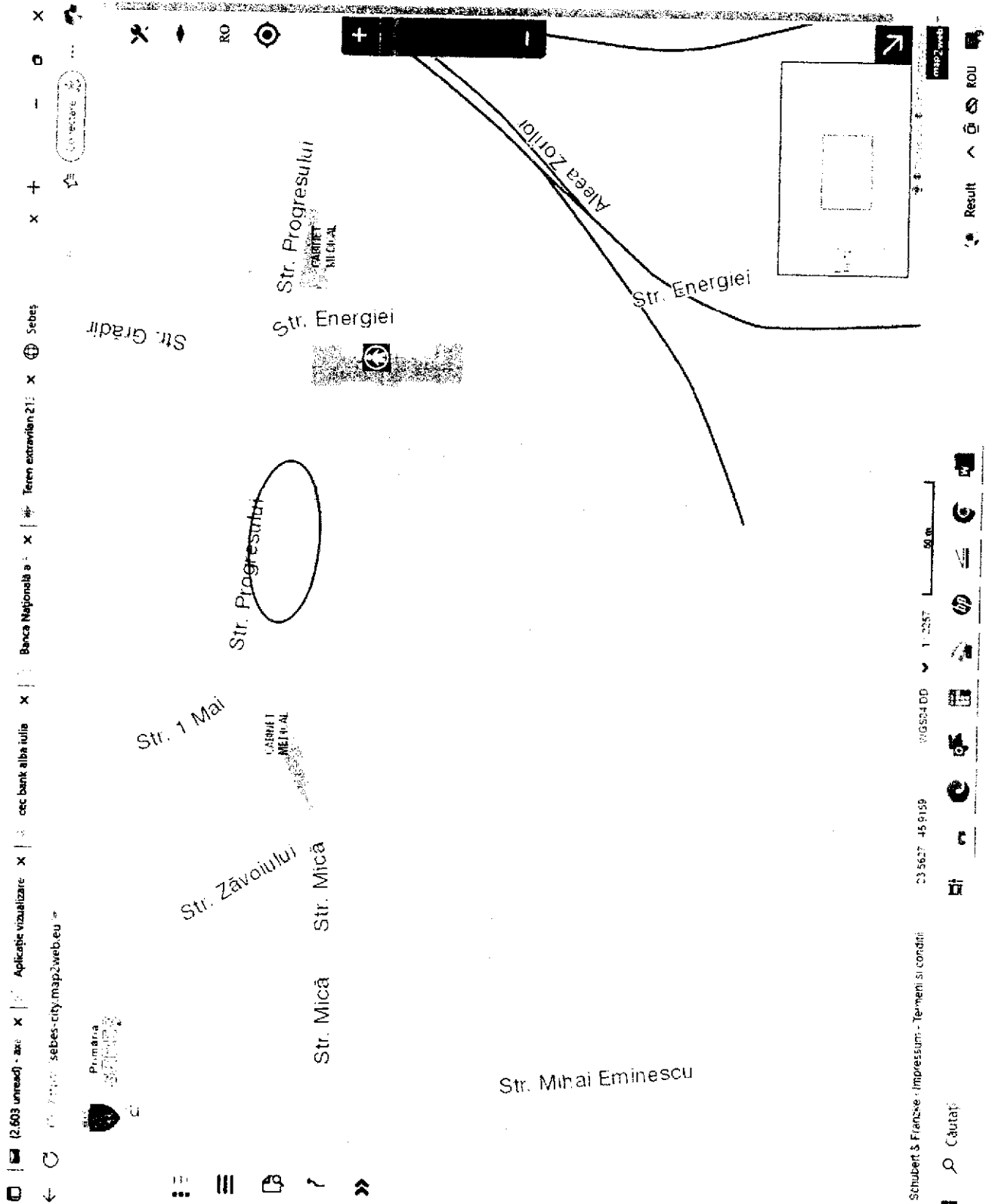




Magazie ap. 13



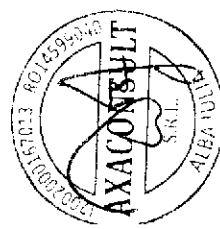


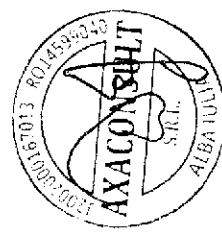




Anul școlar 2020-2021

○ 注意:







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

CARTE FUNCİARĂ NR. 100238-C1-U13 COPIE

Carte Funciară Nr. 100238-C1-U13 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. I, Ap. 13

Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim.cu apă, alim.cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U13	-	27,34	3,53/100	62,65/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.52mp, camera în suprafața de 10.82mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
20555 / 16/09/2024			
Act Administrativ nr. 226, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES CONSILIUL LOCAL;			
B1	Se înființează cartea funciară 100238-C1-U13 a unitatii individuale cu numărul cadastral 100238-C1-U13/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 100238-C1 înscrisă în cartea funciară 100238-C1;		A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 365, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 78526, din 14/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1		A1 / B.3
1) STATUL ROMÂN			
OBSERVAȚII: pozitie transferisa din CF 100238 C1/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 1781 din 31 JAN 24; pozitie transferisa din CF 78553/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 31486 din 24/11/2023;			
29977 / 20/11/2024			
Act Administrativ nr. 226/2024, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 75336, din 30/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1		A1
1) MUNICIPIUL SEBES, domeniul privat			

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. 1, Ap. 13
Părți comune: Fundația și elevatiile, pereții despartitori, planseul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U13	-	27,34	3,53/100	62,65/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.52mp, camera în suprafața de 10.82mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

Neutilizabil în circuitul civil



Nr. inventar: 102556	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BJ, 113/33 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 82.112,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 22.900,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 977,52	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 76.246,88	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 13	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat	Cota de amortizare: 27,8887 %
constructii-Locuinte Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,52 mp, bucatarie=10,82 mp, magazie=11,5 mp, S utila=27,34 mp, cote parti comune 3,53/100, cota teren 62,65/1775, CF 100238-C1-U13; Chirias Serban Petronela	

Pagina 1 din 3

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	/31.12.2019	Reevaluare 2019	1	16.836,00	0,00	22.900,00
2	1530/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	39.736,00	0,00	39.736,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	57.009,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	39.736,00	-39.736,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	475,08
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	475,08
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	475,08
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	475,08
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	475,08
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	475,08
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	475,08
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	475,08
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	475,08
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	475,08
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	475,08
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	475,08
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	475,08
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	475,08
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	475,08
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	475,08
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	475,08
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	475,08

VANZARE



Nr. inventar: 102556 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/33 - din - 30.11.2021 Valoare de inventar: 82.112,00 Valoare de intrare: 22.900,00 Amortizare lunara: 977,52 Valoarea ramasa de amortizat: 76.246,88 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 13 Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,52 mp, bucatarie=10,82 mp, magazie=11,5 mp, S utila=27,34 mp, cote parti comune 3,53/100, cota teren 62,65/1775, CF 100238-C1-U13; Chirias Serban Petronela	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de: Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019 Durata normala de functionare: 720 luni Cota de amortizare: 0,5786 %
--	--

Pagina 2 din 3

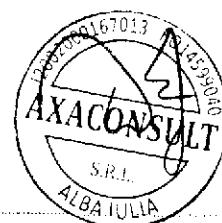
Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	6/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	475,08
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	475,08
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	475,08
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	475,08
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	475,08
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	475,08
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	475,08
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	475,08
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	475,08
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	475,08
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	475,08
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	475,08
13	5/31.05.2025	Amortizare luna Mai 2025	1	0,00	0,00	475,08
14	6/30.06.2025	Amortizare luna Iunie 2025	1	0,00	0,00	475,08
15	7/31.07.2025	Amortizare luna Iulie 2025	1	0,00	0,00	475,08
16	8/31.08.2025	Amortizare luna August 2025	1	0,00	0,00	475,08
17	9/30.09.2025	Amortizare luna Septembrie 2025	1	0,00	0,00	475,08
18	10/31.10.2025	Amortizare luna Octombrie 2025	1	0,00	0,00	475,08
19	360/27.11.2025	Reevaluare cf. HCL 359/2025.	1	42.205,88	0,00	0,00
20	360/27.11.2025	Reevaluare 2025 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	17.102,88	-17.102,88
21	11/30.11.2025	Amortizare luna Noiembrie 2025	1	0,00	0,00	977,52
22	12/31.12.2025	Amortizare luna Decembrie 2025	1	0,00	0,00	977,52
23	1/31.01.2026	Amortizare luna Ianuarie 2026	1	0,00	0,00	977,52
24	2/28.02.2026	Amortizare luna Februarie 2026	1	0,00	0,00	977,52
25	3/31.03.2026	Amortizare luna Martie 2026	1	0,00	0,00	977,52



Nr. inventar: 102556 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/33 - din - 30.11.2021 Valoare de inventar: 82.112,00 Valoare de intrare: 22.900,00 Amortizare lunara: 977,52 Valoarea ramasa de amortizat: 76.246,88 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 13 Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,52 mp, bucatarie=10,82 mp, magazine=11,5 mp, S utila=27,34 mp. cote parti comune 3,53/100, cota teren 62,65/1775, CF 100238-C1-U13; Chirlas Serban Petronela	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de: Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019 Durata normala de functionare: 720 luni Cota de amortizare: 1,1905 %
---	---

Pagina 3 din 3

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	4/30.04.2026	Amortizare luna Aprilie 2026	1	0,00	0,00	977,52
Total rulaje				138.950,88	56838,88	5.865,12
Sold				82.112,00		





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes

CARTE FUNCİARĂ NR. 100238-C1-U3 COPIE

Carte Funciară Nr. 100238-C1-U3 Sebes

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petrești, Str. Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 3

Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planșeu peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U3	-	26,61	3,44/100	60,98/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.08mp, camera în suprafața de 10.53mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20555 / 16/09/2024		
Act Administrativ nr. 226, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES CONSILIUL LOCAL;		
B1	Se înființează cartea funciară 100238-C1-U3 a unității individuale cu numărul cadastral 100238-C1-U3/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 100238-C1 înscrisă în cartea funciară 100238-C1;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 365, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 78526, din 14/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1 / B.3
1) STATUL ROMÂN		
OBSERVAȚII: pozitie transferata din CF 100238-C1/Sebes, inregistrata prin incheierea nr. 1781 din 31 JAN 24; pozitie transferata din CF 78553/Sebes, inregistrata prin incheierea nr. 31486 din 24/11/2023;		
29972 / 20/11/2024		
Act Administrativ nr. 226/2024, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 75336 din 30/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SEBES , CIF:4331201, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 3
Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planseul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U3	-	26,61	3,44/100	60,98/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16,08mp, camera în suprafața de 10,53mp, magazie în suprafața de 11,50 mp

Neutilizabil în circulație civilă



Nr. Inventar: 11101	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/18 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladirile de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 70.172,00	Data dării în folosință:
Valoare de intrare: 12.900,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 835,38	Data amortizării complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 65.159,72	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 3	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte	Cota de amortizare: 0,0000 %
Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,08 mp, 1 bucatarie=10,53 mp, magazine=11,5 mp, S utila=26,61 mp, cote parti comune 3,44/100, cota teren 60,98/1775, CF 100238-C1-U3; Chirias Tuturas Alexandru	

Pagina 1 din 3

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	/31.12.2019	Reevaluare 2019	1	13.062,00	0,00	0,00
2	1515/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	25.962,00	0,00	25.962,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	25.962,00	-25.962,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	38.997,00	0,00	0,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	324,98
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	324,98
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	324,98
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	324,98
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	324,98
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	324,98
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	324,98
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	324,98
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	324,98
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	324,98
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	324,98
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	324,98
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	324,98
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	324,98
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	324,98
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	324,98
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	324,98
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	324,98

VANZARE (doar actualizare valoare!)



Nr. inventar: 11101	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/18 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camina, in afara de:
Valoare de inventar: 70.172,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 12.900,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 835,38	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 65.159,72	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 3	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat	Cota de amortizare: 0,4631 %
constructii-Locuinte	
Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,08 mp, 1 bucatarie=10,53 mp, magazie=11,5 mp, S utila=26,61 mp, cote parti comune 3,44/100, cota teren 60,98/1775, CF 100238-C1-U3; Chirias Tutas Alexandru	

Pagina 2 din 3

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	324,98
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	324,98
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	324,98
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	324,98
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	324,98
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	324,98
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	324,98
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	324,98
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	324,98
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	324,98
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	324,98
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	324,98
13	5/31.05.2025	Amortizare luna Mai 2025	1	0,00	0,00	324,98
14	6/30.06.2025	Amortizare luna Iunie 2025	1	0,00	0,00	324,98
15	7/31.07.2025	Amortizare luna Iulie 2025	1	0,00	0,00	324,98
16	8/31.08.2025	Amortizare luna August 2025	1	0,00	0,00	324,98
17	9/30.09.2025	Amortizare luna Septembrie 2025	1	0,00	0,00	324,98
18	10/31.10.2025	Amortizare luna Octombrie 2025	1	0,00	0,00	324,98
19	360/27.11.2025	Reevaluare cf. HCL 359/2025.	1	42.874,28	0,00	0,00
20	360/27.11.2025	Reevaluare 2025 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	11.699,28	-11.699,28
21	11/30.11.2025	Amortizare luna Noiembrie 2025	1	0,00	0,00	835,38
22	12/31.12.2025	Amortizare luna Decembrie 2025	1	0,00	0,00	835,38
23	1/31.01.2026	Amortizare luna Ianuarie 2026	1	0,00	0,00	835,38
24	2/28.02.2026	Amortizare luna Februarie 2026	1	0,00	0,00	835,38
25	3/31.03.2026	Amortizare luna Martie 2026	1	0,00	0,00	835,38



Nr. inventar: 11101 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/18 - din - 30.11.2021 Valoare de inventar: 70.172,00 Valoare de intrare: 12.900,00 Amortizare lunara: 835,38 Valoarea ramasa de amortizat: 65.159,72 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 3 Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinta Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,08 mp, 1 bucatarie=10,53 mp, magazie=11,5 mp, S utila=26,61 mp, cote parti comune 3,44/100, cota teren 60,98/1775, CF 100238-C1-U3; Chirias Tuturas Alexandru	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de: Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019 Durata normala de functionare: 720 luni Cota de amortizare: 1,1905 %
---	---

Pagina 3 din 3

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	4/30.04.2026	Amortizare luna Aprilie 2026	1	0,00	0,00	835,38
Total rulaie				107.833,28	37661,28	5.012,28
Sold				70.172,00		

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL ITU SIMONA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES
VLAD CRISTINA ELENA



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**a contractului de vânzare având ca obiect trei imobile (locuințe)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a
Municipiului Sebeș, respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1,
ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, localitatea Petrești, str.
Progresului, nr. 2, ap. 3**

CAIET DE SARCINI

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a trei imobile (locuințe)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș,
respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14,
localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3**

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea imobilelor care fac obiectul vânzării:

a) Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7, județul Alba, înscris în C.F. nr. 74617-C1-U8 Sebeș, cu nr. top. 1505/VII, 1506/1/VII, cu suprafața utilă 27,95 mp, având cota de 7,56% părți indivize comune și cota de 26,64/535 părți teren atribuit, cotă de teren în proprietatea Statului Român în CF 74617.

Imobilul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 10098 și valoarea de 27.944 lei;

Valoarea de piață a imobilului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art. 5 din prezenta H.C.L. este de 41.185 lei, echivalentul la 7.833 euro.

Valoarea totală de vânzare a imobilului este de 43.000 lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

b) Imobilul locuință, situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, județul Alba, înscris în C.F. nr. 72741-C1-U1 Sebeș, cu nr. top. 1759/1/a/XIV, cu suprafața construită de 46,35 mp (compus din: 2 camere, bucatărie, baie, 2 holuri, 1 debara, 1 balcon), cota părți comune pe apartament 5,1/100 (soclul din jurul blocului, trotuarul din jurul blocului, fundația blocului, zidurile despărțitoare dintre apartamente, placa de beton dintre nivele, acoperișul blocului – terasa, firidele de distribuție, instalația de protecție, coș de aerisire, coloană e apă rece, caldă și menajeră, coloanele de gaze, scurgerea pluvială, jgheaburi și burlane, ușa de la intrare în bloc, cu scările și holul de la intrare, casa scărilor, uscătoria și scările de serviciu), cote teren 12/244 în proprietate în CF 72741.

Imobilul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 18158805 și valoarea de 120.145 lei;

Valoarea de piață a imobilului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art. 2 din prezenta H.C.L. este de 269.700 lei, echivalentul la 51.300 euro.

Valoarea totală de vânzare a imobilului este de 275.000 lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

c) Imobilul locuință, situat administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3, județul Alba, înscris în C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, cu nr. cad. 100238-C1-U3, cu suprafața utilă de 26,61 mp (compus din: cameră în suprafață de 16,08 mp, cameră în suprafață de 10,53 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp), cote părți comune pe apartament 3,44/100 (fundația și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), cote teren 60,98/1775.

Imobilul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 11101 și valoarea de 70.172 lei;

Valoarea de piață a imobilului, conform Raportului de evaluare, întocmit de AXACONSULT SRL. (evaluator autorizat ANEVAR.) și însușit de Consiliul Local al Municipiului Sebeș la Art. 3 din prezenta H.C.L. este de 93.372 lei, echivalentul la 17.758 euro.

Valoarea totală de vânzare a imobilului este de 95.000 lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

1.2. Situația actuală a imobilelor care fac obiectul vânzării

- Toate cele trei imobile sunt în prezent neînchiriate, necesitând reabilitări costisitoare pentru a putea fi închiriate;
- În cazul în care, după reabilitare, aceste imobile ar fi închiriate, chiria lunară ar asigura un venit redus la bugetul local;
- Reabilitarea, administrarea și întreținerea acestor locuințe generează costuri suplimentare pentru UAT.

1.3. Condiții de exploatare

În viitor condițiile de exploatare a imobilelor vor ține cont de legislația privind reglementările urbanistice în vigoare.

2. CONDIȚIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Legislație aplicabilă

La elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere prevederile: Art. 363 alin. (1) - (2) și (4) - (8); Art. 334 - 346; Art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

2.2. Organizatorul licitației

Municipiul Sebeș, cu sediul în localitatea Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, județul Alba, telefon: 0258/731004; 0258/731006, fax: 0258/734187, E-mail: secretariat@primariasebes.ro.

Persoană de contact: Oltean Mirela, funcția inspector, Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari.

2.3. Procedura aplicată

Licitație publică (cu oferta în plic închis), organizată în baza Art. 363 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

2.4. Prețul imobilelor care fac obiectul vânzării

Prețul minim de pornire a licitației este:

- Pentru locuința, situată administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7, județul Alba, înscrisă în C.F. nr. 74617-C1-U8 Sebeș, cu nr. top. 1505/VII, 1506/1/VII **este de 43.000 lei.** Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

- Pentru locuința, situată administrativ în Municipiul Sebeș, str. str. Alea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, județul Alba, înscris în C.F. nr. 72741-C1-U1 Sebeș, cu nr. top. 1759/1/a/XIV, **este de 275.000 lei.** Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

- Pentru locuința, situată administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3, județul Alba, înscris în C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, cu nr. cad. 100238-C1-U3, **este de 95.000 lei.** Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Pasul de licitație este de 100 lei. Ofertele cu pasul sub 100 lei vor fi descalificate.

2.5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice

2.5.1. La licitație pot participa atât persoane fizice majore, cât și persoane juridice române sau străine cu domiciliul/sediul în România.

2.5.2. Pentru desfășurarea valabilă a procedurii de licitație publică, la primul termen al licitației este obligatorie participarea a 2 ofertanți, care prezintă fiecare câte o ofertă valabilă. În cazul în care această cerință nu poate fi îndeplinită, licitația publică se va relua.

2.5.3. La licitație pot participa doar persoanele care fac dovada achitării/plății:

- **taxei de participare** în cuantum de 100 lei/imobil;
- **contravalorii caietului de sarcini/documentației de atribuire** de 50 lei și
- **garanției de licitație** în cuantum de 4.300 lei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7, 27.500 lei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Alea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, respectiv 9.500 lei pentru imobilul situat

administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3, reprezentând 10% din valoarea prețului de pornire a licitației. În cazul în care oferta depusă este declarată necâștigătoare garanția de licitație se restituie participantului la licitație, la cererea acestuia, în termen de, cel mult, 30 de zile de la data depunerii cererii. În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de licitație se restituie după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

2.5.4. Taxa de participare, contravaloarea caietului de sarcini se pot achita în numerar la Casieria Primăriei Municipiului Sebeș, sau prin orice altă modalitate legală de plată, ori prin ordin de plată în cont: RO62TREZ00521180250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201, iar garanția de licitație se poate achita în numerar la Casieria Primăriei Municipiului Sebeș, sau prin orice altă modalitate legală de plată, ori prin ordin de plată în cont: RO42TREZ0055006XXX000059 deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4331201.

2.5.5. Municipiul Sebeș are obligația de a asigura fiecărui participant la licitație, care face dovada achitării sumei de 50 de lei, câte un exemplar din caietul de sarcini (documentația de atribuire) al licitației.

2.5.6. Orice participant la licitație, poate solicita clarificări/lămuriri cu privire la cuprinsul caietului de sarcini (documentația de atribuire).

2.5.7. Taxa de participare de 100 de lei și contravaloarea caietului de sarcini/documentației de atribuire în cuantum de 50 de lei se fac venit la bugetul local și nu se restituie ofertanților.

Cap. 3. Reguli privind elaborarea și prezentarea ofertelor

3.1. La elaborarea și prezentarea ofertelor se vor respecta, în mod obligatoriu, cerințele caietului de sarcini al licitației.

3.2. Ofertele se vor redacta într-un singur exemplar, numai în limba română.

3.3. Ofertele se depun la sediul organizatorului licitației, până la data limită publicată în anunțul licitației publice și se vor înregistra în ordinea primirii lor, fiecare ofertă primind un număr de înregistrare.

3.4. Ofertele se vor prezenta în două plicuri, un plic exterior și un plic interior.

3.5. Pe plicul exterior se va atașa cererea de participare la licitație (Formular F1), completată cu datele ofertantului (nume, prenume, domiciliu/sediu, telefon, fax, adresă e-mail), pentru a permite returnarea ofertei fără a mai fi deschisă, în cazul în care aceasta va fi respinsă.

3.6. Documentele care însoțesc oferta se introduc în plicul exterior, conform prevederilor de la pct. 3.7. al caietului de sarcini, împreună cu plicul interior sigilat, care cuprinde oferta propriu-zisă (Formular F4). Fiecare participant la licitație poate formula și depune doar o singură ofertă.

3.7. În plicul exterior se introduc următoarele documente:

- a) copie act de identitate al ofertantului sau al reprezentantului legal al acestuia, după caz;
- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului, dacă este cazul;
- d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de 4.300 lei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7, 27.500 lei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14, respectiv 9.500 lei pentru imobilul situat administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3;

f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;

g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);

h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice.

3.8. Oferta propriu-zisă (Formular F4) se introduce în plicul interior care se sigilează și (alături de celelalte documente de la pct. 3.7.) se introduc în plicul exterior, care la rândul său se

închide și se sigilează. Semnătura ofertantului pe formularul F4 (de ofertă) este obligatorie, lipsa semnăturii atrage anularea ofertei.

3.9. Plicurile conținând ofertele, prezentate conform cerințelor prezentului caiet de sarcini, se depun și se înregistrează la sediul Primăriei Municipiului Sebeș din Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.1, până cel târziu la data și ora publicate în anunțul licitației. Ofertele depuse peste această dată nu sunt considerate valabile, nu vor mai fi deschise și se vor returna persoanelor în cauză.

3.10. Participanții la licitație pot solicita organizatorului, până cel mai târziu cu 3 zile lucrătoare înainte de data ținerii licitației publice precizată în anunț, vizitarea imobilelor care fac obiectul vânzării. Vizitarea imobilelor de către ofertanți nu este însă obligatorie pentru aceștia.

3.11. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este **prețul cel mai mare oferit**.

3.12. În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preț, pentru desemnarea ofertei câștigătoare se va organiza o nouă procedură de licitație publică.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a trei imobile (locuințe)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate pe raza UAT a Municipiului Sebeș,
respectiv: Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7 și str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14,
localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3

1. INFORMAȚII PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Autoritatea contractantă: **MUNICIPIUL SEBEȘ**

COD fiscal: 4331201

Adresa: str. Piața Primăriei, nr. 1, Sebeș, jud. Alba;

Tel: 0258/731004

Persoană de contact: Lazăr Maria

2. ÎNȚIEREA, ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

2.1. Inițierea licitației

(1) Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de licitație, de către autoritatea contractantă, în Monitorul Oficial, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii sau canale publice de comunicație electronică.

(2) Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea; codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică privind vânzarea, în special descrierea și identificarea imobilelor care urmează să fie vândute;
- c) informații privind documentația de atribuire:
 - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar din documentația de atribuire;
 - denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se pot obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației;
 - data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
 - data-limită de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depusă oferta;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) perioada de valabilitate a ofertei;
- g) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- h) data transmiterii anunțului de licitație în vederea publicării;

(3) Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinște.

2.2. Organizarea și desfășurarea licitației

(1) Licitația se va desfășura la data stabilită, la sediul Primăriei Municipiului Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba

(2) Fiecare membru al comisiei de evaluare, precum și supleanții, au obligația de a depune la dosarul licitației, o declarație pe proprie răspundere privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea, până la expirarea termenului limită pentru depunerea ofertelor.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată conducerea autorității contractante despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul din membrii supleanți.

(4) Membrii supleanți participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(5) În ziua și ora stabilită pentru licitație, comisia de evaluare se va întruni având asupra ei documentația de atribuire a licitației și ofertele în plicuri nedesfăcute.

(6) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(7) Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizat în documentația de atribuire.

(8) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(9) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către conducătorul autorității contractante ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare de la propunerea comisiei de evaluare.

(10) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(11) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariției unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(12) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(13) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia elimină ofertele care nu respectă prevederile la punctul 3 - Modul de elaborare și prezentare al ofertelor.

(14) Pentru continuarea desfășurării de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la punctul 3 - Modul de elaborare și prezentare al ofertelor. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura de licitație, cu respectarea prevederilor documentației de atribuire.

(15) După analizarea conținutului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(16) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(17) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(18) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (14), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(19) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(20) Raportul prevăzut la alin. (19) se depune la dosarul licitației.

(21) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este prețul cel mai mare oferit.

În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preț, pentru desemnarea ofertei câștigătoare se va organiza o nouă procedură de licitație publică.

(23) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(24) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, în termen de 20 de zile calendaristice de la data stabilirii ofertei câștigătoare.

(25) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(26) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(27) Prin excepție de la prevederile alin. (24), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(28) Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

b) Consiliul Local al Municipiului Sebeș se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019.

(29) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(30) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

3.1. La elaborarea și prezentarea ofertelor se vor respecta, în mod obligatoriu, cerințele caietului de sarcini al licitației.

3.2. Ofertele se vor redacta într-un singur exemplar, numai în limba română.

3.3. Ofertele se depun la sediul organizatorului licitației, până la data limită publicată în anunțul licitației publice și se vor înregistra în ordinea primirii lor, fiecare ofertă primind un număr de înregistrare.

3.4. Ofertele se vor prezenta în două plicuri, un plic exterior și un plic interior.

3.5. Pe plicul exterior se va atașa cererea de participare la licitație (Formular F1), completată cu datele ofertantului (nume, prenume, domiciliu/sediu, telefon, fax, adresă E-mail), pentru a permite returnarea ofertei fără a mai fi deschisă, în cazul în care aceasta va fi respinsă.

3.6. Documentele care însoțesc oferta se introduc în plicul exterior, conform prevederilor de la pct. 3.7. al caietului de sarcini, împreună cu plicul interior sigilat, care cuprinde oferta propriu-zisă (Formular F4). Fiecare participant la licitație poate formula și depune doar o singură ofertă.

3.7. **În plicul exterior** se introduc următoarele documente:

- a) copie act de identitate al ofertantului sau al reprezentantului legal al acestuia, după caz;
- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) copie Certificat de înregistrare (firmă), emis de Oficiu Registru Comerțului, dacă este cazul;
- d) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- e) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de:
 - 4.300 lei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Viteazu, nr. 1, ap. 7,
 - 27.500 lei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Sebeș, str. Aleea Parc, nr. 2, bl. F8, ap. 14,
 - 9.500 lei pentru imobilul situat administrativ în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3;
- f) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;
- g) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);
- h) declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare sau faliment, doar în cazul persoanelor juridice.

3.8. Oferta propriu-zisă (Formular F4) se introduce în plicul interior care se sigilează și (alături de celelalte documente de la pct. 3.7.) se introduc în plicul exterior, care la rându-i se închide și se sigilează. Semnătura ofertantului pe formularul F4 (de ofertă) este obligatorie, lipsa semnăturii atrage anularea ofertei.

3.9. Plicurile conținând ofertele, prezentate conform cerințelor prezentului caiet de sarcini, se depun și se înregistrează la sediul Primăriei Municipiului Sebeș din Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.1, până cel târziu la data și ora publicate în anunțul licitației. Ofertele depuse peste această dată nu sunt considerate valabile, nu vor mai fi deschise și se vor returna persoanelor în cauză.

3.10. Participanții la licitație pot solicita organizatorului, până cel mai târziu cu 3 zile lucrătoare înainte de data ținerii licitației publice precizată în anunț, vizitarea imobilelor care fac obiectul vânzării. Vizitarea imobilelor de către ofertanți nu este însă obligatorie pentru aceștia.

3.11. Criteriul de atribuire al contractului de vânzării este prețul cel mai mare oferit.

3.12. În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preț, pentru desemnarea ofertei câștigătoare se va organiza o nouă procedură de licitație publică.

4. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI

4.1. Contractul de vânzare a bunului care face obiectul licitației se va încheia în limba română, între Municipiul Sebeș, reprezentat prin Primar, în calitate de vânzător și câștigătorul declarat al licitației, în calitate de cumpărător, în formă autenticată de către notar public.

4.2. Contractul de la pct. 4.1. se va încheia numai după plata de către cumpărător, în favoarea Municipiului Sebeș, a prețului integral al bunului care face obiectul vânzării, într-o singură tranșă. Nu este admisă plata parțială (în tranșe) a prețului vânzării. Prețul poate fi plătit de către cumpărător prin oricare mijoc de plată prevăzut de lege.

4.3. Cheltuielile notariale pe care le presupune încheierea contractului de la pct. 4.1. inclusiv taxele notariale aferente cad, în totalitate, în sarcina cumpărătorului - câștigătorului licitației.

4.4. Contractul de la pct. 4.1. se va încheia în termen de maxim 20 de zile de la data finalizării procedurii de licitație publică.

4.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de licitație, procedura de atribuire se anulează, urmând ca Municipiul Sebeș să reia procedura în baza aceleiași documentații de atribuire.

4.6. În cazul în care, în termenul de la pct. 4.4. Municipiul Sebeș nu poate încheia contractul de vânzare cu ofertantul declarat câștigător din cauză că acesta se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea obiectivă de a nu putea încheia contractul, Municipiul Sebeș, poate declara câștigătoare oferta clasată pe locul doi, dacă aceasta există și este admisibilă.

4.7. În cazul în care, în situația de la pct. 4.6. nu există o altă ofertă clasată pe locul doi admisibilă, actuala procedură de atribuire se anulează, urmând a se declanșa o nouă procedură, în baza aceleiași documentații de atribuire.

5. CĂI DE ATAC

5.1. Procesul-verbal final al licitației publice și anunțul cuprinzând rezultatele procedurii, pot fi atacate de către oricare dintre participanții la licitație, potrivit Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, la Tribunalul Județean Alba.

5.2. Depunerea unei contestații, în sensul celor de la pct. 5.1. suspendă încheierea contractului de vânzare la care se referă pct. 4.1.

CERERE
de participare la licitație publică

Subsemnatul/Subscrisa _____,
CUI/CNP _____, **cu adresa de domiciliu/având sediul în** _____, **telefon** _____,
fax _____ **E-mail** _____ **solicit înscrierea**
la licitația publică având ca obiect atribuirea contractului de vânzare a imobilului (locuință)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în _____

Data _____

OFERTANT

FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

- 1) Ofertant: nume, prenume/denumire _____
- 2) Domiciliul/sediul _____
- 3) Telefon _____, fax _____
- 4) E-mail _____
- 5) Nr. înregistrare O.R.C. _____, C.U.I./CNP _____
- 6) Obiect de activitate _____, Cod CAEN _____
- 7) Observații _____
- _____
- _____
- _____

Data _____

OFERTANT

DECLARAȚIE
PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE

Subsemnatul/Subscrisa _____,
domiciliat/cu sediul în _____,
în calitate de ofertant, în cadrul procedurii de licitație publică având ca obiect atribuirea contractului
de vânzare a imobilului (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în _____,
aprobată prin H.C.L. nr. _____/2026, declar următoarele:

- nu am/nu avem, direct sau indirect, nici un fel de interes economic, politic sau de altă natură în relația cu Autoritatea organizatoare a licitației publice, ori cu unul sau mai mulți dintre membri comisiei de evaluare, care ar putea afecta independența și/sau imparțialitatea acestora, pe parcursul procedurii de licitație publică;

- nu sunt rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv, cu nici unul dintre membri comisiei și nu mă aflu în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;

- declar de asemenea, că toate informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt complete și corecte în fiecare detaliu și consimt ca Autoritatea să poată solicita orice alte informații suplimentare sau clarificări, pe care le va considera necesare în prezenta procedură de licitație publică.

Declar că, am luat cunoștință de faptul că, orice afirmație neconformă cu adevărul, sau orice omisiune din prezenta declarație, are semnificația falsului în declarații, faptă prevăzută și sancționată de legea penală în vigoare.

Data _____

OFERTANT

Subsemnatul(a)/Subscrisa _____, domiciliat(ă)/cu sediul _____, legitimat cu C.I seria _____, nr. _____, având CNP/CUI _____, formulez prezenta:

OFERTĂ DE CUMPĂRARE

a bunului imobil (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș, situat administrativ în _____,
imobil care face obiectul licitației publice ce va avea loc la data de _____ ora _____,
imobil înscris în C.F. nr. _____.

Ofer prețul de _____ lei. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Data _____

OFERTANT

Notă: se introduce în plicul interior